

**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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и ПГР-а 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбеног објекта- стамбено породична кућа,  
спратности По+П+Пк на КП бр. 6599/3 КО Лесковац у Лесковцу  
у Ул. Топлички устанак бб**

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	353-264/18-02 од 21.07.2018. год. ROP-LES-20939-LOC-1/2018	датум издавања: 13.08.2018. године
<b>Предмет</b>	<b>Локацијски услови за изградњу стамбеног објекта- стамбено породична кућа, спратности По+П+Пк на КП бр. 6599/3 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Топлички устанак бб</b>	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	Гавриловић Дамјан, из Лесковца, Ул. Краљевића Марка бр. 11	
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	Александра Костић из Лесковца, Ул. Београдска бб	
<b>Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле</b>	КП бр. 6599/3 КО Лесковац површине 350 м <sup>2</sup>	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење са гласном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац -Пуномоћје од 04.06.2018. год. -Катастарско-топографски план од 31.08.2017. год. -Сагласност власника(сувласника) суседне КП бр. 6599/2 КО Лесковац са северозападне стране од 04.06.2018. год., овера бр.УОП-Т:27-2018 -Сагласност бр. 18.07.2018. год., овера бр.УОП-Ш:4426-2018 -Сагласност бр. 18.07.2018. год., овера бр.УОП-Ш:4425-2018 -Сагласност бр. 16.07.2018. год., овера бр.УОП-Ш:4405-2018 -Сагласност Градског правобранилаштва града Лесковца бр. 78/18 од 20.07.2018. год.	

<b>Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра</b>	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 956-04-065-2017/2018 од 03.08.2018. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p> <p>-Копија плана бр. 956-04-065-2017/2018 од 03.08.2018. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p> <p>-Уверење-списак парцела издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац дана 06.08.2018. год.</p>
<b>Плански основ</b>	<b>План генералне регулације 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14)</b>
<b>Класификација и категоризација објекта на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</b>	<p><b>Доминантна категорија објекта:А</b></p> <p><b>Доминантна намена:</b></p> <p><b>Назив:</b> Стамбене зграде са једним станом</p> <p><b>Објашњење:</b> Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће</p> <p><b>Додатни критеријум:</b> до 400 м2 и П+1+Пк (ПС)</p> <p><b>Класификациони број:</b> 111011</p> <p><b>Учешће у укупној површини објекта :100.00%</b></p> <p><b>Категорија :А</b></p>
<b>Постојећа врста земљишта</b>	Градско грађевинско земљиште
<b>Постојећа намена парцеле у простору</b>	Породично становање
<b>Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</b>	Породично становање
<b>Постојећи објекти на парцели</b>	/
<b>Објекти предвиђени за рушење на парцели</b>	/
<b>Потреба за пренаменом земљишта</b>	/

<p><b>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</b></p>	<p><b>Катастарска парцела бр. 6559/3 КО Лесковац, на којој се планира изградња стамбеног објекта - стамбено породичне куће, спратности По+П+Пк, у обухвату је Плана генералне регулације 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14). Парцела се налази у грађевинском подручју, зони породичног становања, блоку 9 и зони А, подцелини б где важе следећа правила грађењ и уређења простора:</b></p> <p><b>ЗОНА А:</b> Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања“ – породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. На северу граница зоне се поклапа са јужном регулационом линијом ул. Млинске, на западу са источном регулационом линијом реке Ветернице, на истоку са западном регулационом линијом ул. Краља Петра Првог, док се јужна граница зоне А граничи са ул. Радничке и ул. Солунских ратника. Зона А је подељена на 21 блок.</p> <p><b>БЛОК 9:</b> Граница блока на југу је регулациона линија ул. Топличког устанка, на истоку регулациона линија ул. Воје Николајевића, северу регулациона линија дела улице Зеке Буљубаше и на западу западна граница зоне Б и западна регулациона линија ул. Краља Петра I. Блок припада подцелини б, али су због зоне становања која је заступљена у овом блоку правила уређења и грађења и начин реализације истоветна као у подцелини а.</p> <p><b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</b></p> <p>Општа правила грађења, која важе за новопланиране површине и објекте, за објекте тоталне реконструкције, за „новоформиране површине укрупњавањем грађевинских парцела“ и све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;</li> <li>- при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 и водно земљиште.

### **3.1. Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.

#### ***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 границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објеката без грађевинске дозволе (у процесу легализације), који се прихватају планом, у оквиру грађевинског подручја које због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површине јавне намене или из других разлога, не могу рационално уредити и користити. У тим случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта (до покретања и спровођења поступка урбане комасације), 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.*

*Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу (ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ - Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11 - Члан 70.)*

*Формирање грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта без грађевинске дозволе (до покретања и спровођења поступка урбане комасације) ради се у сл. случајевима:*

*– постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља само земљиште испод објекта,*

*– постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља земљиште испод објекта и не изграђену површину која нема потребну – минималну површину дефинисану овим Планом ( не задовољава урбанистичке параметре),*

*– постојећа катастарска парцела где је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија или правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија или друго правно, односно физичко лице.*

*– Када се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који*

је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи.

Ако је неопходна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, за формирање грађевинске парцеле потребна је примена правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

### **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 зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

#### **Правила се примењују:**

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Планава детаљне регулације.

**Напомена:** Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

#### **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.

- 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 паркета.

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

### **Пристап и смештај возила**

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

Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мер
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен
	Спортски објекти	гледалаца према капацитету
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен
	Магацини и складишта	запослен
Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен
	Супермаркети	м <sup>2</sup>
	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>
	Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>
	Посластичарница	м <sup>2</sup>
	Дуван, новине	м <sup>2</sup>
	Пијаца	тезга
Техничка роба	м <sup>2</sup>	
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта

	Диско клуб	столови	
	Хотели А и Б категорије	собе	
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	
		кревети	

### ***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“:**

- претежна намена: *СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти),*
- компатибилне намене: *објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,*
- *„Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),*



## „А -а“

### Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља „зону породичног становања обнове и реконструкције“.

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 у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;

– 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 и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу

– Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;

– Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,

– Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

– Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,

– Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

Постојећи пословни објекти и објекти породичне 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 м<sup>2</sup>.

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме 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 становања. 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, дечје 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 помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m<sup>2</sup>, гаража).

**Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:**

- за слободностојећи стамбени објекат.....300m<sup>2</sup>
- за двојни објекат..... 400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150m<sup>2</sup>
- полуатриумских објеката..... 130m<sup>2</sup>
- у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. ..... 450m<sup>2</sup>

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

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 600m<sup>2</sup> 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 оријентације .....1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације .....2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта .....4,00m
- 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 оријентације .....1,00m

- Слободностojeћи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс (Иза) заузетости за **новоформиране грађевинске парцеле** је за:

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

Максимални дозвољени индекс изграђености (Ииз) грађевинске парцеле је за:

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

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- 12м - висина до слемена објекта
- Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м.
- Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

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

**Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:**

- 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%.
- Катастарска парцела мање површине од 100м<sup>2</sup>, не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објекта.

**Најмања дозвољена удаљеност стамбених 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 слободностojeћих 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 слободностojeћих 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.

	<p><i>Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.</i></p> <p><b>„А -б“</b></p> <p><b><u>Блокови 6, 9, 3 и 11.</u></b></p> <p>Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља „мешовиту зону“ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– породично становање,</li> <li>– вишепородично становање,</li> <li>– мешовито становање,</li> <li>– стамбено-пословни објекти,</li> <li>– пословно-стамбени објекти,</li> <li>– пословни објекти и површине,</li> <li>– комунални објекти и површине,</li> <li>– објекти и површине централних делатности,</li> <li>– објекти и површине „водно земљиште“ – река Ветерница,</li> <li>– линијски центри.</li> </ul> <p><b><u>Породично становање</u></b>  <b><u>Као један од облика становања, јавља се готово у свим напред наведеним Блоковима.</u></b></p> <p><b><u>Правила уређења и грађења, начин реализације, истоветан је као у делу „А - а“</u></b></p>																											
<p><b>Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – приложеног Идејног решења а која су у сагласности са условима грађења и уређења из Плана генералне регулације 4(Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</b></p>	<p><b>ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="540 1010 787 1115">Подаци о локацији и објекту:</td> <td data-bbox="787 1010 1060 1115">број катастарске парцеле</td> <td data-bbox="1060 1010 1503 1115">КП бр. 6599/3 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Топлички устанак</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1115 1060 1184">катастарска општина</td> <td data-bbox="1060 1115 1503 1184"><b>Лесковац</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1184 1060 1253">укупна површина парцеле/парцела:</td> <td data-bbox="1060 1184 1503 1253">Површина КП бр. 6599/3 КО Лесковац =350 м<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1253 1060 1293">Спратност објекта</td> <td data-bbox="1060 1253 1503 1293">По+П+Пк</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1293 1060 1566">Габарит планираног објекта:</td> <td data-bbox="1060 1293 1503 1566">У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1566 1060 1671"><b><i>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА</i></b></td> <td data-bbox="1060 1566 1503 1671"></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1671 1060 1743"><b>укупна БРГП надземно:</b></td> <td data-bbox="1060 1671 1503 1743">206.64 м<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1743 1060 1848"><b>укупна БРГП објекта(подземно и надземно):</b></td> <td data-bbox="1060 1743 1503 1848">264.26 м<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="787 1848 1060 1915"><b>Површина подрума:</b></td> <td data-bbox="1060 1848 1503 1915">Пбруго= 57.62 м<sup>2</sup> Пнето= 41.61 м<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Подаци о локацији и објекту:	број катастарске парцеле	КП бр. 6599/3 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Топлички устанак		катастарска општина	<b>Лесковац</b>		укупна површина парцеле/парцела:	Површина КП бр. 6599/3 КО Лесковац =350 м <sup>2</sup>		Спратност објекта	По+П+Пк		Габарит планираног објекта:	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац		<b><i>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА</i></b>			<b>укупна БРГП надземно:</b>	206.64 м <sup>2</sup>		<b>укупна БРГП објекта(подземно и надземно):</b>	264.26 м <sup>2</sup>		<b>Површина подрума:</b>	Пбруго= 57.62 м <sup>2</sup> Пнето= 41.61 м <sup>2</sup>
Подаци о локацији и објекту:	број катастарске парцеле	КП бр. 6599/3 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Топлички устанак																										
	катастарска општина	<b>Лесковац</b>																										
	укупна површина парцеле/парцела:	Површина КП бр. 6599/3 КО Лесковац =350 м <sup>2</sup>																										
	Спратност објекта	По+П+Пк																										
	Габарит планираног објекта:	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац																										
	<b><i>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА</i></b>																											
	<b>укупна БРГП надземно:</b>	206.64 м <sup>2</sup>																										
	<b>укупна БРГП објекта(подземно и надземно):</b>	264.26 м <sup>2</sup>																										
	<b>Површина подрума:</b>	Пбруго= 57.62 м <sup>2</sup> Пнето= 41.61 м <sup>2</sup>																										

		<b>Површина приземља:</b>	Пбруто= 98.01м <sup>2</sup> Пнето= 73.51м <sup>2</sup>
		<b>Површина подкровља:</b>	Пбруто= 108.63м <sup>2</sup> Пнето= 84.54м <sup>2</sup>
		Површина земљишта под објектом/заузетост	98,01м <sup>2</sup> =28.00% парцеле (П бруто приземља)
		висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.)	902 цм - висина слемена 497цм- висина венца
		број функционалних јединица/број станова:	1
	материјализација објекта:	материјализација фасаде:	малтерисана ,бојена фасада
		орјентација нагиба крова	Североисток-југозапад
		нагиб крова:	30°
		материјализација крова:	Фалцовани цреп
	индекс заузетости:	<b>Постојећи:=0 %</b> <b>Планирани :=28 %</b> <b>Мах планом предвиђен: 50 %</b>	
	индекс изграђености:	<b>Постојећи:0</b> <b>Планирани :0,76</b> <b>Мах планом предвиђен: 1</b>	
	Прилаз парцели са јавне површине:	Са Ул. Топлички устанак са југоисточне стране парцеле	
	Паркирање:	Отвореног типа на парцели је обезбедити 1 паркинг места, усвему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
	Положај објекта на парцели:	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
	Регулациона и грађевинска линија	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, објекат је удаљен 3 м од регулационе линије Ул. Топлички устанак, у складу са плански документом ППР-ом 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	

Прилаз објекту и парцели	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, са Ул. Топлички устанак са југоисточне стране парцеле
Растојање основног габарита објекта без испуста од суседних грађевинских парцела и објеката на њима	<p>У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, односно:</p> <p>- планирани објекат је од суседне КП бр. 6599/2 КО Лесковац са северозападне стране удаљен од 165 цм до 171 цм и за наведену удаљеност постоји сагласност суседа власника КП бр. 6599/2 КО Лесковац, која је приложена уз захтев.</p> <p>- планирани објекат је са југозападне стране према КП бр. 6597 КО Лесковац удаљен 285 до 300 цм што је плански већа удаљеност од прописане.</p> <p>- удаљеност планираног објекта према постојећим објектима са југозападне стране лоцираних на КП бр. 6597 КО Лесковац није узета у обзир, из разлога што су сви објекти на КП бр. 6597 КО Лесковац, на основу увида у електронску базу података Службе за катастар непокретности нелегално саграђени, па самим тим наведена парцела на основу члана 90. став 3. 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), представља неизграђено градско грађевинско земљиште.</p>
Етапност изградње	У складу са идејним решењем, цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру у мрежу, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015, 96/2016	<p><b>Електро-дистрибутивна мрежа:</b> У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. Д.10.02-231405/1 од 10.08.2018. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " Електродистрибуција Лесковац</p> <p><b>Водовод и канализација:</b> Постојећи прикључак на парцели</p>

<p><b>и 120/2017) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015 и 114/2015)</b></p>	
<p><b>Остали услови:</b></p>	<p><b>Обезбеђење суседних објеката</b> Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</p> <p><b>Цивилна заштита</b> У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).</p> <p><b>Енергетска ефикасност</b> Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p>
<p><b>Таксе:</b></p>	<p>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: <b>15063 динара</b> - (264.26 м<sup>2</sup> x 57 дин/м<sup>2</sup> =15063 динара) 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.</p>
<p><b>Рок важности:</b></p>	<p>Локациски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев</p>

**НАПОМЕНА:**

-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.

-Саставни део ових локацијских услова је идејно решење бр. 04/06/2018 од 04.06.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац

-ПГД-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, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту и 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).

-На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

-Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.

Обрађивач:	Шеф одељења:
<b>Љубић Жарко</b> дипл. инг. арх.	<b>Стојановић Жикица,</b> дипл. економиста