

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ЛЕСКОВАЦ  
Градска управа,  
Одељење за урбанизам  
Број предмета: РОР-LES-22487-ЛОС-1/2018  
Заводни бр.: 353-280/18-02  
Датум: 17.09.2018.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Миодрага Иванчевића, Марице Игњатовић, Слађане Кулић, ул. Светозара Маковића бр. 38, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, Бироа за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг „ARCHBOX“, Булевар Ослобођења бб, од стране главног и одговорног пројектанта: Душана Стојковића дипл. инж. арх. 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, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014),члана 10. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС",бр.113/15, 96/2016 и 120/2017), и ПГР 2 - „ЦЕНТАР - ЗАПАД“ у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца бр. 31/15), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу (надградњу) пословног објекта спратности По+П у пословно стамбени објекат спратности По+П+1 на КП бр. 4893; 4894 и 4894/1 КО Лесковац

Увидом у плански документ – ПГР 2 - „ЦЕНТАР - ЗАПАД“ у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца бр. 31/15) и достављену техничку документацију - Главна свеска, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

### ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према: ПГР 2 - „ЦЕНТАР - ЗАПАД“ у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца бр. 31/15), предметне КП бр. 4893; 4894 и 4894/1 све КО Лесковац, налази се у Целини 4, **подцелини 4а**, у зони пословање - централне делатности и зони амбијенталних вредности улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булевара ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића "**Стара Чаршија**". Начин спровођења - према плану.

#### Прилог извод из ПГР-а 2:

**Целина 4:** - грађевински Блокови 18, 19 и делови грађевинских Блокова 16 и 17.

**Граница:** Креће од кружне раскрснице код Опште болинице, иде ка северу осовином улице Раде Кончара, осовином улице Јужноморавских бригада и осовином Булевара ослобођења, онда на истоку је западна обала реке Ветернице и осовина улице Светоилијска и на југу је осовина улице Делиградске до улице Раде Свилара, где граница иде осовином улице Раде Свилара до кружне раскрснице.

**Претежна намена:** је пословање и становање. Ово је целина „старе лесковачке чаршије“, која представља историјску амбијенталну целину, која поред споменичне вредности представља истовремено део савременог градског центра и има значајан динамичан развој. У ул.Јужноморавских бригада, ул.Светозара Марковића и ул.Светоилијска доминантне су функције централних делатности (трговина, занатство, угоститељство, услужне делатности, пословни простор и сл.). Целина је у протеклом периоду урбанистички детаљно планирана и делимично реализована. Као таква је третирана са циљем оживљавања, растеређења од активности и усмеравањем садржаја на оне који су у складу са споменичким вредностима и карактером подручја.

Простор је делимично изграђен плански - у зони раскрснице са Булеваром ослобођења и делом дуж улице Јужноморавских бригада (пример уређеног занатског центра у маниру чаршије).

Спратност објеката породичног становања је од П до П+2+Пк, док је спартност вишепородичног објекта „Западна капија“ П+3+Пк.

Од јавних површина и објеката заступљене су: трафостанице, Здравствена станица бр.3, Главна пошта Лесковац, Телеком Србија, ЈКП „Комуналац“ Лесковац. Такође постоје и верски објекат Римокатоличке цркве и објекти и површине посебне намене обележени бројем 3.

Целина представља урбанистичку целину и специфичан објекат: Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац / архитектонско - урбанистичка амбијентална целина Лесковац.

Јужни део ове целине је простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

**Подцелина 4а:** П= 5,55ha – грађевински Блок 18

**Граница:** Северна /осовина ул.Раде Кончара, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул.Светозара Марковића.

**Земљиште:** Грађевинско.

**Намена:** Зона становања, зона пословања, зона здравства и верски објекат.

**Инфраструктура:** Просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.

**Планира се:** Зонирање намена извршено је на бази традиционалног садржаја чаршије и потреба за проширивањем супраструктурних фондова разноврсним делатностима за којима се исказује потреба током времена. Дуж улица Светозара Марковића и Јужноморавских бригада предвиђа се као доминантно задржавање зоне пословања, проширавање и унапређивање постојећих функција централних делатности (трговина, занатство, угоститељство, услужне делатности, пословни простор и сл.).

У зони изграђених породичних објеката постоји могућност урбане обнове, укрупњавањем парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Дуж улице Раде Кончара и у северозападном делу блока који гравитира тој улици доминантна функција је становање у породичним зградама. Могуће је међусобно прожимање функција зависно од потреба корисника урбанистичке парцеле (стамбени простор у вишим етажама пословног објекта, пословни простор у приземљу стамбеног објекта).

Објекат Дома Војске Србије се пренамењују у друге садржаје према потребама и програму града.

У подцелини планиране су три гараже.

Задржава се објекат Здравствене станице бр.3 и задржава се такође и верски објекат Римокатоличке цркве.

Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

**Реализација и спровођење:** Садржаји у обухвату подцелине реализују се директно по параметрима датим Планом генералне регулације 2, али у западном делу подцелине прописана су два Урбанистичка пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације (зграда „Западна капија – север“ и пословни објекат са гаражом) и у источном делу подцелине предвиђена су два Урбанистичка пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације (стари занатски центар и простор Ауто-мото друштва са објектом „Старе поште“).

Правила уређења и грађења: Смернице су прописане у поглављу 2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА и поглављу 2.6.2.2. Претежна намена пословање.

## 2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

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

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

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

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

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

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама.

Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.

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

**Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта,
- 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца,
- 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
- 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**Кота приземља објекта** Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,

- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте,
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине и
- 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

**Грађевински елементи објеката** Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,
- 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и
- 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

**Испади на објекту** Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

**Паркирање** За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.

Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.

## **2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и објекте остале намене**

### **2.6.2.1. Претежна намена становање**

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m<sup>2</sup>, важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.
- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

## Породично становање

Максимална спратност објекта је четири надземне етаже

Максимални индекс заузетости је 50%

### 2.6.2.2. Претежна намена пословање

Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема у зонама свих нивоа центара треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме.

#### ПОСЛОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600,00m <sup>2</sup> . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
<b>Максимална спратност објекта</b>	Четири надземне етаже
<b>Максимални индекс заузетости</b>	60%
<b>Ограђивање</b>	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. У случају да се ограђују треба онда грађевинске парцеле ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,40m.

### 2.6.3. Посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене

**Смернице за уређење и грађење на катастарским парцелама:**

Катастраска парцела представља површину, у грађевинском подручју, која има мању прописану површину за грађевинску (испод 3,00ага), те се на овим парцелама могу применити следећа правила уређења и грађења:

**Задржавају се сви постојећи објекти на катастарској парцели, у свом габариту и волумену. Даје се могућност њихове реконструкције, адаптације, текуће и инвестиционо одржавање, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.**

**За стамбене и пословне објекте приземне спратности на оваквим парцелама, даје се могућност доградње по вертикалној регулацији у оквиру постојећег габарита за једну етажу.**

Такође, ако има могућности, може се извршити промена намене стамбеног објекта у пословни.

Није предвиђена доградња постојећих помоћних објеката и њихова пренамена.

На слободним парцелама које су мање површине од 300m<sup>2</sup>, а налазе се на простору који представља „стару лесковачку чаршију“ (парцеле се директно наслањају на ул.Светозара Марковића и ул.Јужномравских бригада) могу се градити објекти у контексту „старе лесковачке чаршије“ под условима уређења и грађења које прописује Завод за заштиту споменика Ниш, који је у овом Плану дефинисао зону амбијенталне вредности (улица Јужномравских бригада од раскрснице Булевара Ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића).

На основу ПГР 2 - „ЦЕНТАР - ЗАПАД“ у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца бр. 31/15), није могуће издати тражене локацијске услове, за предметни објекат, односно предметне парцеле КП бр. 4893; 4894 и 4894/1 КО Лесковац, из следећег разлога:

- Укупан збир свих трију предметних парцела је 89,00 m<sup>2</sup>, што је мање од минималне површине грађевинске парцеле од 300,00 m<sup>2</sup>, па се у том случају примењују посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене.

- Као што је горе наведено: Задржавају се сви постојећи објекти на катастарској парцели, у свом габариту и волумену. Даје се могућност њихове реконструкције, адаптације, текуће и инвестиционо одржавање, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. **За стамбене и пословне објекте приземне спратности на оваквим парцелама, даје се могућност доградње по вертикалној регулацији у оквиру постојећег габарита за једну етажу. То је могуће само у оквиру прописаних урбанистичких параметара и то:**

**За породично становање максимални индекс заузетости је 50%**

**За пословне објекте максимални индекс заузетости је 60%**

**Према идејном решењу постојећи индекс заузетости је 75%, што превазилази оба параметра.**

- у графичком делу идејног решења вертикалног пресека А-А, као и фасади према улици види се еркерна доградња спрата ка истоку, што представља поред надградње спрата у габариту објекта, својеврсно прекорачење габарита односно волумена.

- Формални разлози: У Идејном решењу 0 - Главна свеска, као и у 1. Пројекат архитектуре, "провлачи" се техничка грешка: Наводе се следеће КП бр. 4893, 4894 и 4894/1 КО Лесковац, потребно је исправити у: КП бр. 4893, 4894/2 и 4894/1 КО Лесковац

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном градском већу града Лесковца путем Централног електронског система обједињене процедуре, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Градске управе Града Лесковца, бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

**Обрађивач**

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

**Шеф одсека:**

Жикица Стојановић, дипл. ецц.