



ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 и 52/2021, 62/23) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-226/24-02 од 17.05.2024.године
	Број и датум издавања информације	350-226/24-02 од 23.05.2024.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП бр.4429/2, 4430/2, 4430/3, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	"Alpha invest grading MD" doo, улица Трг Револуције бр.27, Лесковац
	Приложена документација	Копија катастарског плана бр.953-065-17322/2024 од 22.04.2024.године за КП.бр.4429/2, 4430/2, 4430/3, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	План генералне регулације 6 ("Службени Гласник града Лесковца" бр.31/15)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Блок 31, целина 4
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације 6 ("Службени Гласник града Лесковца" бр.31/15) Детаљнија разрада Урбанистичким пројектом УП46
	Намена земљишта по важећем планском документу	Катастарска парцела КП.бр.4429/2 КО Лесковац: -саобраћајница -породично становање/мањи источни део Катастарска парцела КП.бр.4430/2 КО Лесковац: -саобраћајница Катастарска парцела КП.бр.4430/3 КО Лесковац: -саобраћајница Катастарска парцела КП.бр.4438/1 КО Лесковац: -породично становање -саобраћајница/мањи источни део Катастарска парцела КП.бр.4438/2 КО Лесковац: -породично становање, детаљнија разрада Урбанистичким пројектом УП46 Катастарска парцела КП.бр.4437 КО Лесковац: -вишепородично становање, детаљнија разрада Урбанистичким пројектом УП46

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Вишепородично становање Породично становање Саобраћајница
2.1.1. Опис и критеријуме поделе поделе на карактеристичне целине и зоне Целина 4 П= 12,81 ха (источно од ул. Јужноморавских бригада - блок 31) Обухват: Налази се између осовине Булевар Николе Пашића на северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул. Ветерничке на југу и ул. Јужноморавских бригада на западу.	

Претежна намена породично становање - планира се задржавање постојеће зоне породичног становања са двојним и самосталним објектима и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију).

Парцеле које не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана.

Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања. Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породичног становања. Сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализишу се директно према смерницама из Плана.

Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама који немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају неусловне објекте могућа је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

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

У обухвату плана дефинисана је:

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

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

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

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

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

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

Табела 2 - Табела основних и компатибилних намена

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

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

У обухвату плана планиране су следеће претежне намене, које су дефинисане на графичком прилогу бр. 5 – **План намена површина.**

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.

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

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

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

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација

Грађевинска линија

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе 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.

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 – Урбанистичка регулација

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Класа и намена објекта чија је изградња забрањена

То су објекти:

- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,
- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,

Положај објекта на парцели	- у заштитној зони водотокова. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну 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 коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.
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
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни

	објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.). Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).
Грађевински елементи објекта	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 3,00 m, 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.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50м. За паркирање возила за сопствене потребе, власници 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 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе. 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.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти

зеленило je planom vise reda predviđeno kao jedinstven sistem prostorno nejavnih objekata čime se postiže optimalni pozitivni efekat. Sastoji se od svih tipova objekata povezanih međusobno kao i sa rubnim zonama linearnim zelenilom i drvećima. Neophodno je što više očuvati postojeće skverove, linearno zelenilo i druge otvorene javne gradske prostore i integrisati ih u gradsku strukturu, čime se formira sistem zelenila, obezbeđen odgovarajućim merama nega, zaštite i održavanja. Izbor sadnog materijala zasniva se na obaveznom zadržavanju postojeće vegetacije i obogaćivanju kvalitativnih vrsta, autohtonog i alohtonog porekla prilagođenih uslovnima sredine. Prema nameni površina i režimu korišćenja razlikuju se sledeće kategorije zelenila:

Зеленило у оквиру намене становање - У оквиру парцела породичног и вишепородичног становања композиционо решење зелених површина у комплексу зависи од могућности, потреба и жеља корисника. Слободне површине, где се не формира дворишни простор на јединственим парцелама као целини, уредити формирањем мањих вртова од групација дрвећа и шибља, како би заједнички чинили уређен зелени фонд. Препорука је да ограде према суседним парцелама формирати од листопадних дрвећа, четинара и цветajuћег шибља. На парцелама које унутар дворишног простора садрже паркинге или гараже, не може се формирати декоративни врт, већ ће се на слободном делу парцеле подићи прикладна вегетација и тако уклопити у ново решење.

одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога-изолација стана од прилаза и путева од кољског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

Да би се одредила довољна површина зона за планиране вишепородичне објекте препорука је нормирање по броју становника. Простор за миран одмор треба да има површину од око $0,5-1 \text{ m}^2$ /по становнику блока (обавезна корисна и пратећа површина у зеленилу), лоциран је на $10-15 \text{ m}$ од игралишта за децу, спортских и економских простора и изолован густим дрвенасто-жбунастим засадима. Дечије површине за игру се формирају по нормативу око $0,8 \text{ m}^2$ /по становнику блока, и лоцирају се на територији зелене површине на око 10 m од објеката, у чијем саставу могу бити мањи спортски терени и мобилијар, пешчаник и другу сложенија опрема. Мали спортски терени и терени за активан одмор узимају $0,7 \text{ m}^2$ /по становнику блока. Тако да је минимална норма која треба да се испуни око $1-1,3 \text{ m}^2$ /по становнику блока, а оптимална норма $2-3 \text{ m}^2$ /по становнику блока.

За постојеће вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина на парцели је 10% , које морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту. За планиране вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина који се препоручује је $10\%-15\%$, у оквиру тога подразумева се места за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од $3,00 \text{ ара}$, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за 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 $2.000,00 \text{ m}^2$, 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 $5,00 \text{ m}$, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од $4,00 \text{ m}$ 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 $2,50 \text{ m}$.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од $2,50 \text{ m}$ не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин. удаљења $2,5 \text{ m}$, 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 (стапови, 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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је $300,00\text{m}^2$, двојног објекта је $400,00\text{m}^2$ (две по $200,00\text{m}^2$), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката $200,00\text{m}^2$, као и објеката у прекинутом низу - $200,00\text{m}^2$. Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је $10,00\text{m}$, двојних објеката $16,00$ (два по $8,00\text{m}$) и објеката у непрекинутом низу $5,00\text{m}$.
Максимална спратност објекта	Четри надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од $0,90\text{m}$ (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од $1,40\text{m}$. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од $0,90\text{m}$ од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од $1,40\text{m}$ и која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине $1,40\text{m}$ уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА)

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је $600,00\text{m}^2$. Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је $16,00\text{m}$ - за објекте у прекинутом низу је $12,00\text{m}$.
Максимална спратност објекта	Седам надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

Правила грађења за вишепородичне објекте су *усмеравајућа* и односе се на изградњу објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у свим зонама породичног становања.

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је $600,00\text{m}^2$. Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је $16,00\text{m}$ - за објекте у прекинутом низу је $12,00\text{m}$.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	40%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

3.4. Локације за које је обавезна израда Пројекта парцелације, односно препарцелације и Урбанистичког пројекта са смерницама за њихову израду

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:

- потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација за вишепородично становање и објеката и комплекса вишепородичног становања настала као урбана обнова у зони породичног становања

- потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових објеката и површина у приватном власништву (дечје установе, школе, објекти здравствене и социјалне заштите, објекти спорта и рекреације, намењених јавном коришћењу), који се граде, као компатибилна намена у оквиру зона намењених породичном становању, као претсжној (доминантној) намени;

- локације валоризованих објеката градитељског наслеђа (осим за радове на санацији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању);

- за доградњу постојећих пословних објеката;

- за доградњу равних кровних тераса вишепородичних објеката;

За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП) предвиђају се следеће локације:

Целина 4

Урбанистички пројекат – УП46

Површина обухвата пројекта: око 0,87ха

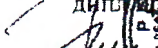
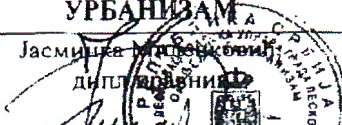
Претежна намена: *вишепородично становање*

Компатибилне намене: према Табели 2 - Табела основних и компатибилних намена

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су: 4429/1, 4430/1, 4436, 4433/2, 4431, 4432, 4433/1, 4434, 4435, 4450, 4451, 4452, 4449, 4448, 4447, 4446, 4440, 4445, 4444, 4443, 4442, 4441, 4437 све у КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: Према општим смерницама 2.2.ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА и смерницама за претежну намену становање у поглављу 2.6.2.1. Претежна намена становање- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.

Озелењавање на парцели: за вишепородичне објекте према смерницама прописани у поглављу 2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА		
ОСТАЛИ УСЛОВИ:	Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало. Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало.	
НАПОМЕНА:	Предметне катастарске парцеле налазе се у проширеној зони амбијенталних вредности	
ПРИЛОГ:	Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа: План намена површина План урбанистичке регулације План спровођења	
На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 8 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС) наплаћена је такса од 1250,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца. На основу закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09. 54/09. 50/11 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15. 112/15. 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени дин.изн. и 95/18, 38/19, усклађени дин.изн.86/19, 90/2019-испр.,98/2020-усклађени дин.изн.144/20. 62/21-усклађени дин.изн.,138/2022 и 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023) наплаћена је такса од 3 350,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.		
ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер 	Данијела Миленковић, дипл.пр.планер 	Јасмина Милековић, дипл.градниг  

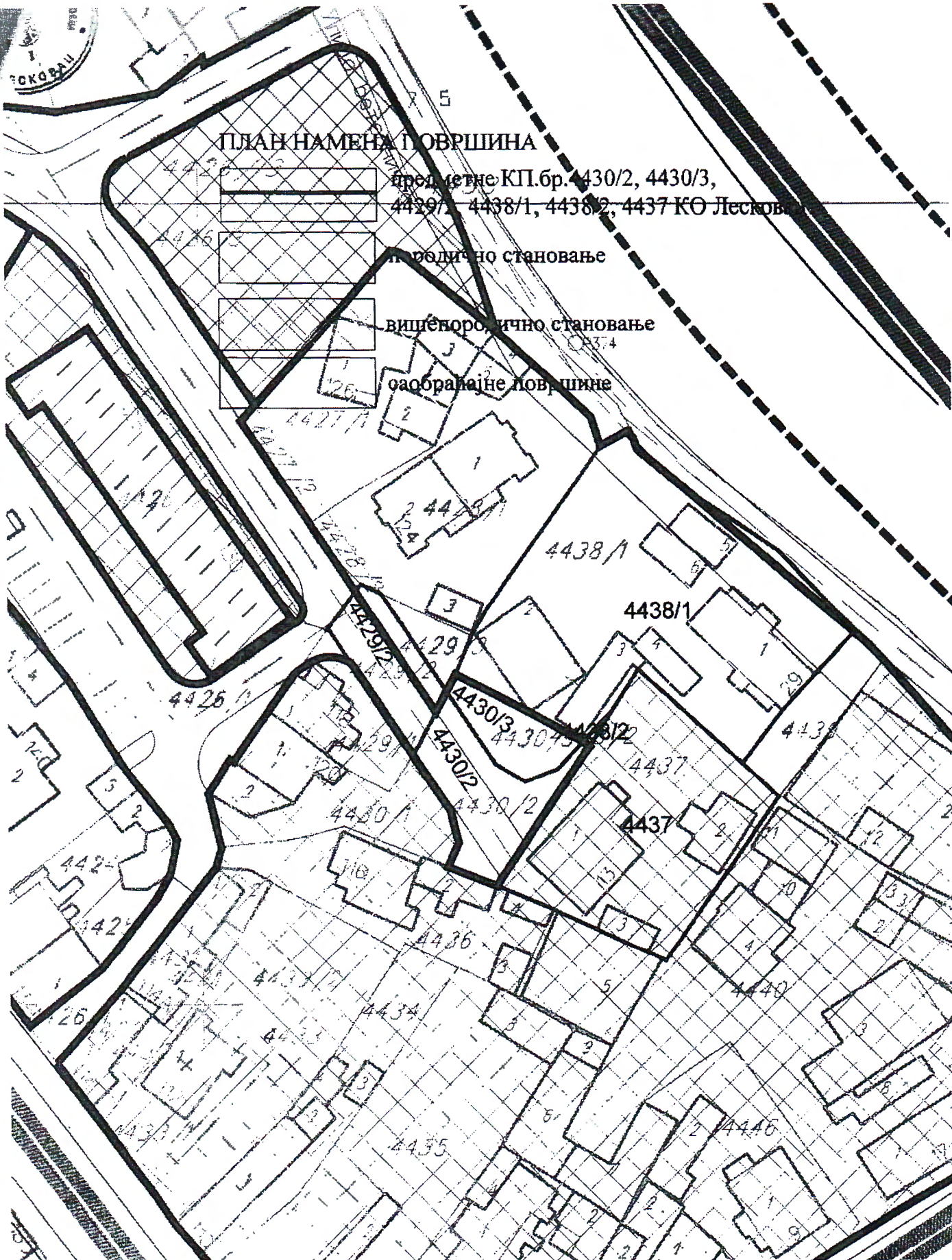
ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА

предметне КП.бр. 4430/2, 4430/3,
4429/1, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац

породично становање

вишепородично становање

оаобраћене површине

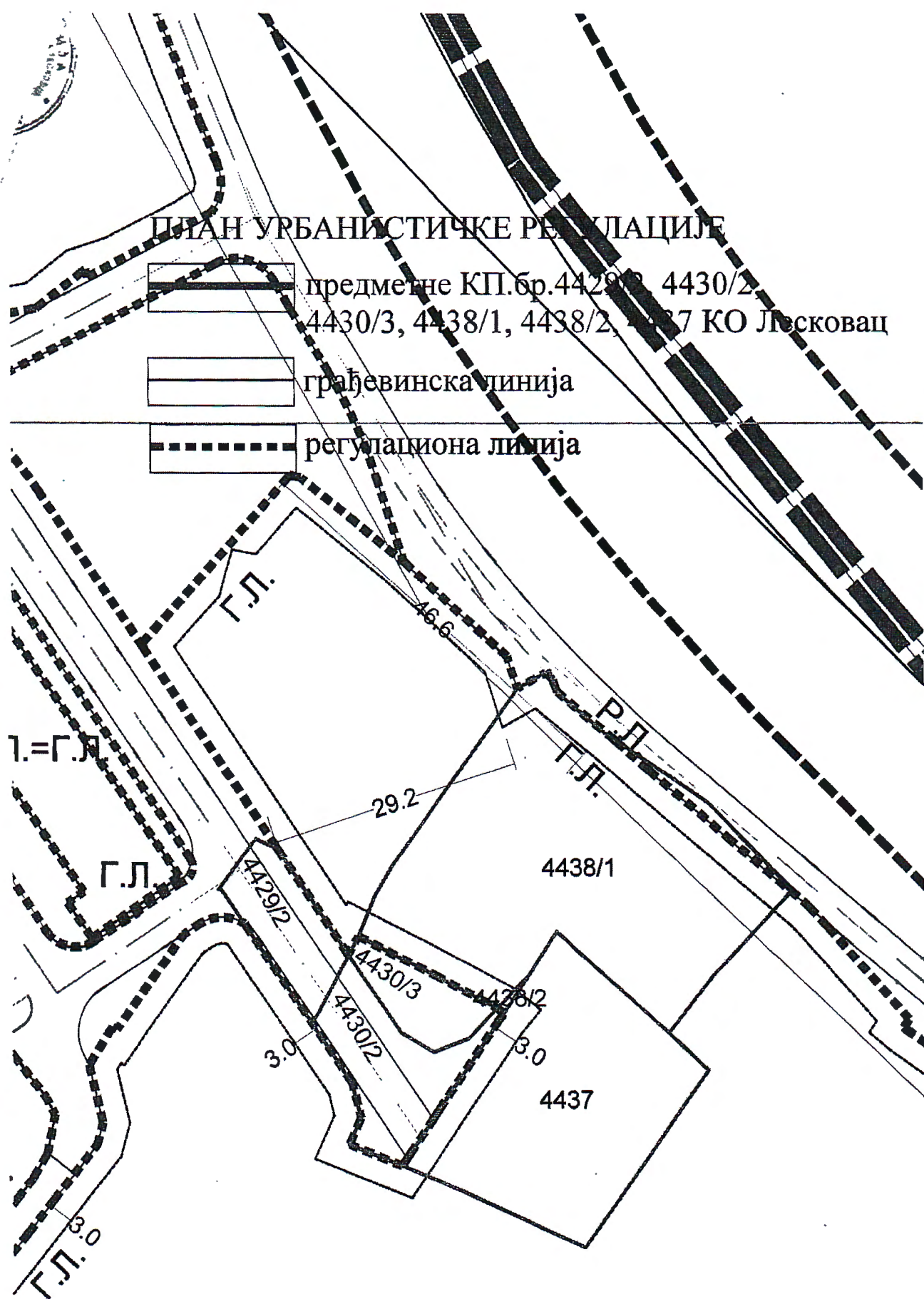


ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

предметне КП.бр.4429/2, 4430/2,
4430/3, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац

грађевинска линија

регулациона линија



сprovede Урбанистичким пројектом УП46

