



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-36266-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-291/21-02

Датум: 08.11.2021.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву, Јовице и Сузана Стојановић, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника: Јелена Илић, ул. Живка Коцића бр. 19, Лесковаца издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ и члана 53а - 57 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021), чл.13, став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020), и чл. 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације 4 – "Центар Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(негативне)

**за реконструкцију, доградњу и пренамену стамбеног објекта По+П  
у пословни објекат спратности По+П на КП бр. 11364 КО Лесковац**

Увидом у плански документ – План генералне регулације 4 – "Центар Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), и достављену техничку документацију, сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

## ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према: Плану генералне регулације 4 – "Центар Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), предметна КП бр. 11364 КО Лесковац, налази се у целини А, Блок 20, намене површина породичног становања са линијским центрима, директно спровођење према плану.

Планом генералне регулације 4 – "Центар Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), прописано је следеће:

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

#### 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.

### 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.

Део Зоне „А“, представља „зону породичног становања обнове и реконструкције“.

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 3,0m 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 парпета 1,8m;

- Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0m,

- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0m 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 3,0m 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 m<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 становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

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

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, 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 и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m<sup>2</sup>, гаража).

Минимална површина новопланираних или новоформираних грађевинских парцела породичног становања:

за слободностојећи стамбени објекат..... 300m<sup>2</sup>

Најмања ширина уличног фронта:

за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m

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

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00m
- Слободностојећи 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 :

- 12m - висина до слемена објекта

Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 m виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.

• За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

• Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 5,00m. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

• Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта не сме прећи 7,50 m.

• Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

• Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

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

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 100m<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.

На основу Плана генералне регулације 4 – “Центар Југ” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 11/14), није могуће издати тражене локацијске услове, за реконструкцију, доградњу и пренамену стамбеног у послови објекат спратности П+П на КП бр. 11364 КО Лесковац, из разлога што:

- Индекс заузетости није у складу са планом.

Планирани износи 41% > према плану 40%

- Потребно је обезбедити за намену породичног становања са пословањем минимум 30% зелених површина

- Кота пода пословног објекта није у складу са планом. У графичком делу идејног решења у ситуационом плану није приказана рампа за савлађивање денивелације од 40ст – улаз у просторију техничког прегледа
- За пословне објекте у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта не сме прећи 7,50m

Остале примедбе се не тичу усклађености са планом:

У идејном решењу (тексталном и графичком делу) јасно назначити за коју врсту возила је планиран пословни објекат за вршење техничког прегледа, а у складу са ставом 1, члана 3. Правилника о техничком прегледу возила („Сл. Гласник РС“, бр. 31/2018 и 70/2018).

Сходно члану 13. став 2, Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр. 115/2020) и напред наведеним ограничењима из планског документа, утврђено је да захтев за издавање локацијских услова није у складу са Планом генералне регулације 4 – “Центар Југ” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 11/14), па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, бр. 68/2019), констатовано да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.

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.

#### Руководилац групе за локацијске услове

Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.

#### Шеф Одељења за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл. прав.

#### ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.