



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-38778-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-302/21-02

Датум: 02.12.2021.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву, Зоран (Есат) Мехмедовић, ул. Раданска бр. 113, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Данијела Љубеновића, ул. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ и члана 53а - 57 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 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 детаљне регулације за северни део блока 39 ("Службени Гласник града Лесковца" бр. 1/13), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(негативне)

за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта бр.1, спратности По+П на По+П+1 на КП бр. 7932 КО Лесковац у улици Хајдук Велькова бр. 18

Увидом у плански документ – План детаљне регулације за северни део блока 39 ("Службени Гласник града Лесковца" бр. 1/13), 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 детаљне регулације за северни део блока 39 ("Службени Гласник града Лесковца" бр. 1/13), предметна КП бр.7932 КО Лесковац, налази се у сектору 1, намене породично становање са пословањем (централне делатности), простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

Планом детаљне регулације за северни део блока 39 ("Службени Гласник града Лесковца" бр. 1/13), прописано је следеће:

#### 2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

##### 2.3.1. Уређење и просторна организација објекта и површина остале намене

У зонама становања са могућом појавом условно нестабилног терена (сектора 1 и сектора 2): задржава се постојећа парцелација, не предвиђа градња нових објеката (задржава се постојећи грађевински фонд у постојећим габаритима и спратности, уз могућност реконструкције затечених објеката слабог бонитета у оквиру постојећих габарита и спратност).

У зони становања на стабилном терену: задржава се постојећа затечена парцелација код парцела који испуњавају услов грађевинске парцеле, као и подстандардне парцеле (мање површине од минималне планиране). Дозвољена је реконструкција и надградња постојећих објекта до максималних прописаних параметара за зону.

Објекти који премашују дозвољене параметре не могу се дограђивати или надграђивати, већ је дозвољена само санација и текуће одржавање.

Повећање индекса заузетости и изграђености је минимално у источном делу сектора 1 (ван простора са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена).

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту

Правила парцелације по наменским и функционалним подецилинама

Сектор 1, Сектор 2 и Сектор 3 (намене индивидуално становање)

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат ..... 300m<sup>2</sup>
- за двојни објекат ..... 400m<sup>2</sup> две по 200m<sup>2</sup>
- објеката у непрекинутом низу ..... 200m<sup>2</sup>
- полутриумски објекат ..... 200m<sup>2</sup>

Самостална постојећа катастарска парцела мање површине од 100m<sup>2</sup>, не може представљати независну грађевинску парцелу.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m<sup>2</sup>.

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 12,00m

#### 3.1.3. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама

Сектор 1, Сектор 2 и Сектор 3 (намене индивидуално становање)

- Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом и на променљивом је растојању од регулацине; у зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације, прилог бр. 5;
- Код изградње нових објекта минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m;
- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне намене;
- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;
- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;
- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња другог објекта (помоћног или пословног);

- Удаљеностног објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег објекта на катастарској међи, без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин. 1,0m удаљити од катастарске међе;
- За грађевинске парцеле намене породично становање:

макс. индекс изграђености ..... 1.0

макс. индекс заузетости парцеле ..... 50%

За грађевинске парцеленамене породично становање и пословање:

макс. индекс изграђености ..... 1.0

макс. индекс заузетости ..... 40%

- Максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+2(П+1+ПК);
- Максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;
- Релативна висина породичног објекта, (код изградње новог или надградње постојећег), не може прећи 12,00m (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом);
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката 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 1,50m;
- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња

постојећег објекта;

- Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- 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;

На основу Плана детаљне регулације за северни део блока 39 ("Сл. Гласник града Лесковца" бр. 1/13), није могуће издати тражене локацијске услове, за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта бр.1, спратности По+П на По+П+1 на КП бр. 7932 КО Лесковац у улици Хајдук Вељкова бр. 18, из разлога што:

У зонама становања са могућом појавом условно нестабилног терена (сектора 1 и сектора 2): задржава се постојећа парцелација, не предвиђа градња нових објеката (задржава се постојећи грађевински фонд у постојећим габаритима и спратности, уз могућност реконструкције затечених објеката слабог бонитета у оквиру постојећих габарита и спратности).

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 нује у складу са Планом детаљне регулације за северни део блока 39 ("Службени Гласник града Лесковца" бр. 1/13), 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.