



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**  
**Градска управа**  
**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-25593-LOC-1/2022  
Заводни бр.: 353-253/22-02  
Датум: 18.08.2022.год.  
Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Николе и Марије Спасић из Лесковца, ул. Пусторечка бр.30 Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – пројектног бироа Планер пројект, Пролетерска бр.30, Лесковац, за издавањел окацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/2021), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), Плана генералне регулације 6 – „Дубочица“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр.31/15), доноси

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбено-пословног објекта са реконструкцијом постојећег помоћног објекта, спратности П+1+Пк, на КП бр. 4088 КО Лесковац

**(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)**

Подносиоци захтева Никола и Марија Спасић из Лесковца, ул. Пусторечка бр.30, Лесковац, обратили су се овом органу дана 18.08.2022. године, преко пуномоћника пројектног бироа Планер пројект, Пролетерска бр.30, Лесковац, захтевом за изградњу стамбено-пословног објекта са реконструкцијом постојећег помоћног објекта, спратности П+1+Пк, на КП бр. 4088 КО Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 14/31.05.2022 од 31.05.2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектног бироа Планер пројект, Пролетерска бр.30, Лесковац, оверено од стране: главног и одговорног пројектанта Драгане С. Лазић, дипл. инж. арх, број лиценце 300 D711 06 и одговорног лица пројектанта Већимира Ђорђевића;

Увидом у плански документ – План генералне регулације 6 – „Дубочица“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр.31/15), и приложено Идејно решење 14/31.05.2022 од 31.05.2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектног бироа Планер пројект, Пролетерска бр.30, Лесковац, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) и члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

## **ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ**

Катастарска парцела КП бр. 4088 КО Лесковац, на којој је пројектована изградња стамбено-пословног објекта са реконструкцијом постојећег помоћног објекта, спратности П+1+Пк, на КП бр. 4088 КО Лесковац, налази се у обухвату Плана Генералне Регулације 6 (Сл. гласник града Лесковца 31/15), у блоку 46, у зони планираног породичног становања, целина 1. За ову целину важе следећа правила:

### **„2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

#### **2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

##### **2.1.1. Опис и критеријуме поделе поделе на карактеристичне целине и зоне**

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја ГУП-а Лесковца и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичке зоне и целине (комплекси).

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне и остале намене.

Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр. **5. План намена површина.** Просторне целине ограничене су саобраћајницама, пешачко бициклистичким коридором и коритом реке Ветернице

**Целина 1** П= 16,09 ха (јужно од ул. Дубочица - блок 46)

**Обухват:** налази се између регулација улица 1.Мај на југу, Дубочице на северу, Ђуре Салаја на истоку и старог Хисарског канала на западу.

**Претежна намена породично становање.**-задржава се постојећа зона породичног становања са двојним и самосталним објектима на грађевинској парцели и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора и унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). Дозвољава се грађевинска интервенција на свим објектима на парцели (стамбени, помоћни, пословни), до границе дозвољених параметара. За парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине и представљају катастарску парцелу даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења. Уколико се створе услови укрупњавањем парцела и 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 породично становање.***

Постоји могућност комплетирања земљишта ван регулације пешачко бицикличког коридора са парцелама за становање.

Предвиђена је изградња нових објеката (стамбени, пословни, помоћни) на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за зону становања.

Сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализују се директно према смерницама из Плана.

***Урбана обнова:*** у зони породичне градње на парцелама које немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају безусловне објекте могуће је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову.

***Реализација и спровођење за урбану обнову:*** обавезна је израда пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

***Претежна намена пословање*** -планира се задржавање постојеће зоне пословања и унапређење кроз повећање индекса заузетости и повећање спратности на парцелама, према параметрима дефинисаним Планом за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију).

Постојећи породични стамбени објекти у југоисточном делу планиране зоне претежне намене пословање задржавају се и унапређују према смерницама за породично становање. У оквиру компатибилности пословање не искључује становање али се пословање задржава као претежна намена.

Постоји могућност комплетирања земљишта ван регулације пешачко бицикличког коридора, са парцелом намењеној пословању.

***Реализација и спровођење за зону пословања:*** сви садржаји у обухвату зоне пословања реализују се директно према смерницама из Плана.

## **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 2.000,00m<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 мин.удаљења 2,5m, 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.

## **2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА**

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), 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.

**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).

**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 објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградe, 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.

| <b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ</b> |   |
|---|---|
| <b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ</b>                     |   |
| <b>Правила за парцелацију</b>                           | <p>Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м<sup>2</sup>. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.</p> <p>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.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац 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.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p> |
| <b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b>                      |   |
| <b>Регулациона линија</b>                               | <p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација</i></p>   |
| <b>Грађевинска линија</b>                               | <p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација</i></b></p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p> |
|--|--|

## ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b></p> | <p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,</li> <li>• на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,</li> <li>• у заштитној зони водотокова.</li> </ul>   |
| <p><b>Положај објекта на парцели</b></p>                         | <p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</li> <li>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</li> <li>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</li> </ol> |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
|                                     | <p>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</p> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>  |
| <p><b>Висина објекта</b></p>        | <p>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.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</li> <li>4) висина назидка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</li> </ol> |
| <p><b>Кота приземља објекта</b></p> | <p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</li> <li>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте,</li> </ol>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>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 <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима</p>  |
| <p><b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b></p> | <p>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.</p> <p>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.).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>  |
| <p><b>Грађевински елементи објеката</b></p>                                    | <p><b>Елементи на нивоу приземља</b> могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>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,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p> <p>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</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p> |
| <p><b>Испади на објекту</b></p>  | <p><b>Испади на објекту</b> (еркери, дократи, 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.</p>   |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>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.</p>   |
| <p><b>Отворене степенице</b>                      <b>спољне</b></p>                                    | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>  |
| <p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b></p>   | <p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>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:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p> |
| <p><b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b></p> | <p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према <b>Табели 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)</b> и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <b>Одводњавање и нивелација</b>  | <p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>  |
| <b>Ограђивање</b>  | <p>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 отворати ван регулационе линије.</p>   |
| <b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</b> | <p>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.</p>   |

## 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 300,00m <sup>2</sup> , двојног објекта је 400,00m <sup>2</sup> (две по 200,00m <sup>2</sup> ), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских |
|--|--|

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <p>објеката 200,00m<sup>2</sup>, као и објеката у прекинутом низу - 200,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.</p>   |
| <b>Максимална спратност објекта</b> | Четри надземне етажe   |
| <b>Максимални индекс заузетости</b> | 50%  |
| <b>Ограђивање</b>                   | <p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</p> <p>Грађевинске парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган.</p> <p>Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> |

“

Увидом у графичке прилоге планског документа – План регулације и нивелације и Урбанистичка регулација, као и у ситуациони план приложеног Идејног решења, утврђено је да **планирани објекат прелази Планом дефинисану грађевинску линију и то у југозападном делу парцеле, из чега произилази неусклађеност са планским документом.**

Објекат означен на катастарско-топографском плану као објекат број 2, чија је реконструкција предвиђена Идејним решењем, озакоњен је Решењем о озакоњењу број 351-16922/22-02, од 12.05.2022.године, које је издато од стране Градске управе града Лесковца, Одељење за урбанизам. Наведеним Решењем о озакоњењу објекат бр.2 је озакоњен у габариту 6,20x5,05 м, што стоји и у техничком опису приложеног Идејног решења, међутим у ситуационом плану приказан је другачији (већи) габарит објекта бр.2.

Према одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/2021), члан 2. тачка 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у

процентима. У Главној свесци Идејног решења индекс заузетости срачунат је као однос бруто површине приземља планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, што није у складу са Законом. Поред тога, **правилно срачунат индекс заузетости предметне парцеле превазилази Планом дозвољену вредност индекса заузетости која износи 50%.**

Колски прилаз предметној парцели и предметном објекту предвиђен је преко КП бр. 4132 КО Лесковац, која није у власништву инвеститора, а није приложена одговарајућа сагласност/доказ о праву службености пролаза преко ове парцеле.

У ситуационом плану Идејног решења нису приказане регулациона и грађевинска линија у складу са планским документом.

Увидом у јавно доступну базу података РГЗ објекат бр.3 на предметној КП бр. 4088 КО Лесковац евидентиран је као помоћна зграда изграђена без одобрења за изградњу. Идејним решењем није наведено да ли се објекат број 3 уклања.

У Идејном решењу наведено је: „објекат бр.2 на КП.бр.4089 је реконструисан а објекат бр.3 је порушен што се да видети из катастарско топографског плана“. Увидом у катастарско-топографски план и јавно доступне податке Геосрбија, објекат бр.3 је присутан на суседној КП бр. 4089 КО Лесковац.

Како је објекат бр.2 на предметној парцели осим реконструкције пројектован и са доградњом, потребно је испоштовати правила из планског документа, везано за међусобну удаљеност објеката, и у односу на објекат бр.3 на суседној парцели.

У основама темеља и свих етажа погрешно је приказана ознака севера.

У графичком приказу свих етажа (основа), нису дате легенде планираних просторија.

**У ситуационом плану са основом приземља нису назначени испади на објекту на етажама изнад приземља, и нису приказане њихове димензије и удаљености од граница са суседним парцелама.**

У складу са чланом 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), овај орган је **увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом**, па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019 констатовао да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом, уз напред наведене забране и ограничења садржаних у планском документу.

### **НАПОМЕНА:**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изрази Пројекта за грађевинску дозволу и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19 и 37/19).

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 Града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

### **Обрађивач**

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

### **Руководилац групе**

#### **за израду локацијских услова**

Александар Младеновић, дипл.инж.грађ.

### **Шеф одсека за обједињену процедуру**

Душанка Здравковић, дипл.правник

### **Шеф одељења за урбанизам**

Јасминка Миленковић, дипл.правник