



**Република Србија**

**Град Лесковац**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: **ROP-LES-38150-LOC-1/2022**

Заводни бр.: **353-299/22-02**

Датум: 02.12.2022.год.

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Драгољуба Митровића, ул. Воје Мичића бр.48, Братмиловце, кога заступа пуномоћник АД за грађевинарство пројектовање и инжењеринг „ЦРНА ТРАВА“, ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац, за издавање локацијских 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 52/21), 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 18 – „Братмиловце“ („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 11/14)**,, доноси:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за реконструкцију и доградњу помоћног и стамбеног објекта од П на П+1,**  
**и изградњу ограде на КП бр. 1682 КО Братмиловце**

**(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)**

Подносиоц захтева Драгољуб Митровић, ул. Воје Мичића бр.48, Братмиловце, обратио се овом органу дана 28.11.2022. године, преко пуномоћника АД за грађевинарство пројектовање и инжењеринг „ЦРНА ТРАВА“, ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- катастарско-топографски план;
- 0 – Главна свеска ИДР: 14/2020, од: априла 2021.год., Лесковац;
- 1 - Пројекат Архитектуре ИДР: 14/2020, од: октобра 2021.год., Лесковац;

ИДР урађено од АД за грађевинарство пројектовање и инжењеринг „ЦРНА ТРАВА“, ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац, одговорно лице пројектанта Стеван Стефановић д.и.г., главни пројектант Милица Стефановић м.и.а., бр. Лиценце: 321А 010 21.

По пријему захтева, овај орган је, у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), проверио испуњеност формалних услова за поступање по захтеву и утврдио:

- да је надлежан за поступање по захтеву;
- да је захтев поднет у прописаној форми и да садржи све прописане податке;
- да је уз захтев приложено Идејно решење;
- да је уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде.

Поред испуњености формалних услова, овај орган је проверио и садржину достављеног Идејног решења и утврђена су следећа одступања од: одредаба важећег планског основа Плана генералне регулације 18 – „Братмиловце“ („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 11/14), Целина 3, подцелине 911, Блок 91,намене површина породично становање, директно спровођење.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 18 – „Братмиловце“ („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 11/14), и приложено Идејно решење ИДР: 14/2020, од: априла 2021.год., Лесковац, урађено од стране: АД за грађевинарство пројектовање и инжењеринг „ЦРНА ТРАВА“, ул. Пана Ђукића бр.18, 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

### 2. Плански део

#### 2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила важе за све намене у обухвату плана по зонама и целинама и чине их:

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

**Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње**

<b>Правила парцелације</b>	
<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. 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 катастарске парцеле – парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за претежну 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.</p>	
<b>Правила регулације</b>	
Регулациона линија	<p>Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p>Дефинисана је графичким прилогом – Урбанистичка регулација.</p>
Грађевинска линија	<p>Линија на површини земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p>

	<p>Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за подземне делове објекта, 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>
<b>Правила изградње</b>	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;</li> <li>• на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;</li> <li>• у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;</li> </ul>
Висина објекта	<p>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.</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; висок ниво подземних вода је ограничавајући фактор код изградње подземне етажне;</p>
Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>• кота приземља може бити виша од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте.</li> </ul>
Отворене спољне степенице	<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>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>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<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>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте (који нису јавне намене) 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>
Одводњавање и нивелација	<p>Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p> <p>Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.</p>
Ограђивање	<p><b><u>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.</u></b></p>
Смернице за архитектонско обликовање	<p>Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину; архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле/ комплекса.</p>

### 2.2.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

**Целина 3 (део блока 91)** – је простор између Ул. Томе Костића – са јужне стране, Ул. Божидара Костића и њеног наставка до пресека са границом плана (планирана саобраћајница II реда) – са западне стране и границе планираног грађевинског подручја са источне и северне стране.

део грађевинског блока 91

*Земљиште:* грађевинско;

*Намена:* зона породичног становања са пољопривредним домаћинством, привређивање, зеленило и пословање;

У оквиру целине издвајају се две подцелине: **91I**, **91II**.

## 2.3. Правила грађења

### 2.3.1. Становање

Табела 14.1 - Општа правила грађења

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	<p><u>Грађевинска парцела за изградњу новог слободностојећи објекат је минималне површине 300m<sup>2</sup>.</u></p> <p><u>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m.</u></p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 200,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 8,00m.</p> <p>Постојећа изграђена катастарска парцела која има површину мању од 300m<sup>2</sup> за слободностојећи објекат, односно 200m<sup>2</sup> за двојни, представља грађевинску парцелу.</p> <p>На парцелама површине преко 600m<sup>2</sup> дозвољена је изградња другог стамбеног објекта на парцели, пословног као другог објекта на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.</p> <p>На парцелама већим од 800m<sup>2</sup>, поред основног стамбеног објекта могуће је градити мањи производни објекат као други објекат на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 16m.</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити пословни објекат као главни објекат на парцели.</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити мањи производни објекат као главни објекат на парцели, ако је парцела већа од 600m<sup>2</sup> и уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.</p>
Врста и намена објекта	<p><b>Зграда за породично становање</b> користи се за становање и састоји се од највише 4 стана.</p> <p><b>Стамбено –пословна зграда</b> састоји се од најмање 1 стана и 1 пословног простора.</p> <p><b>Помоћни објекат</b> јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или мањи производни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).</p>
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	<p><u>Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%</u> (за парцелу површине веће или једнаке 300m<sup>2</sup> за постојећи/планирани слободностојећи, односно 200m<sup>2</sup> за двојни објекат).</p>

<p>Највећа дозвољена спратност објеката</p>	<p>Спратност објекта у зависности је од намене. Дозвољена спратност је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>породични стамбени објекат: максимално П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље)</u></b>; објекат производне/пословне намене: максимално П+1 (приземље + један спрат);</li> <li>• помоћни објекат: П (приземље).</li> </ul> <p>Висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p> <p><b><u>Висина главног породичног објекта од коте заштитног тротоара објекта до коте венца износи максимално 10,5m.</u></b></p>
<p>Положај објекта на парцели</p>	<p><b>Породични објекти</b> се могу градити као:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) или</li> <li>• објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);</li> </ul>
<p>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p><b><u>Међусобна удаљеност нових објеката је 4,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</u></b></p> <p>Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:</p> <p>1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m;</p> <p><b><u>2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m;</u></b></p> <p>3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00m.</p> <p><b><u>Објекат се може поставити и на мањем растојању или на катастарску међу, уколико је сусед сагласан.</u></b></p>
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња помоћних објеката.</li> <li>• Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од 4,0m.</li> <li>• 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;</li> </ul>
<p>Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила</p>	<p><b><u>Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже објеката могу се планирати подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита</u></b></p>

	<p>објекта <u>надземно на грађевинској парцели</u>. Подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Број потребних паркинг места у складу је са наменом и врстом делатности на парцели;</p>
Ограђивање	<b><u>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</u></b>

**Табела 14.2.2 - Правила грађења карактеристичних подцелина (подцелине 90II, 90IV, 91I, 92I и 92II – породично становање са пољопривредним домаћинством)**

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле уколико се на парцели граде објекти пољопривредног домаћинства је 400m<sup>2</sup>.</p> <p>Најмања ширина те парцеле у за све врсте изградње износи 12,00 m.</p>
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити, односно намена објеката чија је изградња забрањена	<p>У оквиру грађевинске парцеле у зони породичног становања <b>дозвољена је изградња</b>: породичних стамбених и стамбено-пословних објеката;</p> <p>Дозвољена је изградња <b>економских објеката</b> за сопствене потребе пољопривредног домаћинства.</p> <p><b>Економски објекат</b> је објекат за гајење животиња; пратећи објекат за гајење домаћих животиња; објекат за складиштење сточне хране, објекат за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству.</p> <p>Објекти чија изградња <b>је забрањена</b> у појединачним зонама 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, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;</li> </ul>
Највећа дозвољена спратност објеката	<p>Дозвољена спратност економског објекта је максимално П+Пк. Висина економског објекта од коте заштитног тротоара објекта до коте венца износи максимално 5,0m.</p> <p>Висина економских и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</p>
Положај објеката у односу на регулацију и у	Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.

односу на границе грађевинске парцеле	Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00m.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.

Имајући у виду горе наведених правила из планског документа, за грађење на зељишту планиране намене породично становање, Целина 3, подцелина 911, на КП бр. 1682 КО Братмиловце Постојећи објекат, не испуњава прописано удаљење Планом од међне линије са суседном КП бр. 1681 КО Братмиловце.

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, изради Пројекта за грађевинску дозволу, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са чл. 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, 37/19, 09/2020 и 52/21).

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**

Милан Цветановић, 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