



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-29003-LOC-1/2023

Заводни бр.: 353-236/23-02

Датум: 25.09.2023.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Воштић Горана из Братмиловца, ул. Томе Костића бр. 10, који је поднет преко пуномоћника –Дикић Небојше из Лесковца, ул. Пчињска бр.12, Братмиловце, 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), и Плана генералне регулације 18 – „Братмиловце“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 29/16), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу пословног објекта спратности II
на КП бр. 2657 КО Братмиловце
(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Воштић Горан из Братмиловца, ул. Томе Костића бр. 10, обратио се овом органу дана 10.09.2023. године, преко пуномоћника Дикић Небојше из Лесковца, ул. Пчињска бр.12, Братмиловце, захтевом бр. ROP-LES-29003-LOC-1/2023, заводни број 353-236/23-02, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта спратности II на КП бр. 2657 КО Братмиловце.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 1-15/2023, Лесковац, 2023. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске делатности „Фарос инжењеринг“ Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Срђана Лакетића, дипл.инж.грађ., број лиценце 317 Д909 06 и одговоног лица пројектанта Небојше Дикића

Увидом у плански документ – План генералне регулације 18 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 29/16), и приложено Идејно решење бр. 1-15/2023, Лесковац, 2023. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске делатности „Фарос инжењеринг“ 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 ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), утврђено је да **предметни захтев није у складу са наведеним планским документом, те да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметна катастарска парцела КП бр. 2657 КО Братмиловце, на којоја је пројектован предметни пословни објекат, спратности П, категорије Б, класификациона ознака 123001 налази се у обухвату Плана генералне регулације 18 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 29/16), у зони **становања**, у целини **5**, подцелини **93I**. За ову целину и подцелину важе следећа правила:

„2.3. Правила грађења

2.3.1. Становање

<p>Табела 14.1 - Општа правила грађења Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</p>	<p>Грађевинска парцела за изградњу новог слободностојећи објекат је минималне површине 300m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m.</p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 200,00m².</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 300m² за слободностојећи објекат, односно 200m² за двојни, представља грађевинску парцелу.</p> <p>На парцелама површине преко 600m² 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 800m², 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 600m² и уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.</p>
<p>Врста и намена објеката</p>	<p>Зграда за породично становање користи се за становање и састоји се од највише 4 стана.</p>

	<p>Стамбено –пословна зграда састоји се од најмање 1 стана и 1 пословног простора.</p> <p>Помоћни објекат 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	Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50% (за парцелу површине веће или једнаке 300m ² за постојећи/планирани слободностојећи, односно 200m ² за двојни објекат).
Највећа дозвољена спратност објеката	<p>Спратност објекта у зависности је од намене. Дозвољена спратност је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат: максимално П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље); објекат производне/пословне намене: максимално П+1 (приземље + један спрат); - помоћни објекат: П (приземље). <p>Висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p> <p>Висина главног породичног објекта од коте заштитног тротоара објекта до коте венца износи максимално 10,5m.</p>
Положај објекта на парцели	<p>Породични објекти се могу градити као:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) или - објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	<p>Међусобна удаљеност нових објеката је 4,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</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>2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m;</p> <p>3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00m.</p> <p>Објекат се може поставити и на мањем растојању или на катастарску међу, уколико је сусед сагласан.</p>
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>- Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња помоћних објеката.</p> <p>- Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од 4,0m.</p> <p>- 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;</p>
Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила	<p>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 објекта надземно на грађевинској парцели. 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	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</p>

Табела 14.2.1 - Правила грађења карактеристичних подцелина (подцелине 88I, 88III, 93I, и 90VI – породично становање)

Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити, односно	<p>У оквиру грађевинске парцеле у зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених и стамбено-пословних објеката;</p> <p>Дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге;</p>
---	--

намена објеката чија је изградња забрањена	Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти: - 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;
Грађевински елементи објеката	У случају преклапања регулационе и грађевинске линије не дозвољавају се испади на објекту; 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;
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној

Увидом у приложено Идејно решење и важећи плански документ, утврђено је:

1. Предметни објекат је позициониран на удаљењу од 138 cm од границе са суседном КП бр. 2656 КО Братмиловце, док је планским документом предвиђено:

„Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m;“
2. Површина предметне парцеле износи 487 m², док је планским документом утврђено:

„На парцелама површине преко 600m² дозвољена је изградња другог стамбеног објекта на парцели, пословног као другог објекта на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.“

3. Грађевинска линија није приказана у складу са планским документом.
4. Увидом у јавно доступне податке Републичког геодетског завода утврђено је да површина постојећег објекта на предметној парцели износи 243 m², док је у Идејном решењу наведено 246 m². Такође, постоји неусклађеност у погледу спратности – на катастарско-топографском плану приказана је спратност П+1 а у осталим деловима техничке документације стоји П+Пк; габарит постојећег објекта, приказаног на КТП-у,

разликује се од габарита на дигитализованој катастарској подлози, уступљеној од стране РГЗ-а.

У складу са чланом 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), овај орган је увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом, па је сходно томе 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 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, 37/19, 09/2020 и 52/51).

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, маст.инж.грађ.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл. правник

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник