



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа,**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-30679-LOC-1/2023

Заводни бр.: 353-245/23-02

Датум: 10.10.2023.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Николић Драгана из Доње Локошнице, ул. Светог Саве бр. 96, који је поднет преко пуномоћника – Саше Ђорђевића из Београда, ул. Маљенска бр. 15, 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, 52/21 и 62/2023), 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 15 – „Летекс“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), доноси

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбеног објекта спратности С+П +1**

**на КП бр. 1454/1 КО Лесковац**

**(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)**

Подносилац захтева Николић Драган из Доње Локошнице, ул. Светог Саве бр. 96, обратио се овом органу дана 22.09.2023. године, преко пуномоћника Саше Ђорђевића из Београда, ул. Маљенска бр. 15, захтевом бр. ROP-LES-30679-LOC-1/2023, заводни број 353-245/23-02, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П на КП бр. 1454/1 КО Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. ИДР-8/23, Београд, септембар 2023. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта Марија Алексић ПР, Архитектонски биро Марија, Београд, ул. Омладинских бригада бр. 2/66, Нови Београд, оверено од стране главног и одговорног пројектанта др Саше Ђорђевића, дипл.инж.арх., број лиценце 300 1170 03 и одговорног лица пројектанта Марије Алексић

Увидом у плански документ – План генералне регулације 15 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), и приложено Идејно решење бр. 1-07/2023, 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. 1454/1 КО Лесковац, на којој је пројектован предметни стамбени објекат, спратности С+П+1, категорије А, налази се у обухвату Плана генералне регулације 15 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), у **зони 2, намене породично становање**. За ову зону важе следећа правила:

### **„2.3.2. Правила грађења за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а**

#### **Опште смернице за изградњу објеката по наменама:**

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, и водно земљиште.

#### **2.3.2.1. Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).

#### **2.3.2.2. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела**

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

- Минимална површина парцела у радним зонама..... 1000м<sup>2</sup>
- Минимална површина парцела за основну школу..... 4000м<sup>2</sup>
- Минимална површина парцела за зоне вишепородичног становања..... 600м<sup>2</sup>

/најмања ширина уличног фронта 20,0м,

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

#### **Породично становање**

#### **Минимална површина:**

- за слободностојећи стамбени објекат.....300м<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400м<sup>2</sup> (две по 200м<sup>2</sup>)
- објеката у непрекинутом низу.....150м<sup>2</sup>

- полуатријумски објекат.....150м<sup>2</sup>
- објекти у прекинутом низу.....200м<sup>2</sup>

**Минимална ширина фронта:**

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
- двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м)
- објекат у непрекинутом низу.....5,00м

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%.

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање –**

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели, уколико је парцела већа од 800м<sup>2</sup>, а мања од 2000м<sup>2</sup>

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:** (мањи производни објекти) износи 16,00м.

**2.3.2.3. Услови за формирање грађевинске парцеле**

- Грађевинска парцела је најмања земљишно просторна јединица - површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју;
- Свака парцела која није у режиму забране градње и која испуњава услове може да постане грађевинска парцела.
- Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза;
- Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из овог Плана, као и у складу са правилима грађења и техничким прописима;
- Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно према постојећој или планираној намени парцеле;
- Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног овим Планом:
- Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину;
- Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са заједничке (сукорисничке) површине;
- Правила уређења и правила грађења важе за грађевинске парцеле које су формиране дељењем или спајањем постојећих парцела;
- Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе објекти јавне намене;
- Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације, само у случају да су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог Плана;
- Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

- Исправка граница суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно постојећој или планираној намени грађевинске парцеле,

#### **2.3.2.4. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела**

**Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката –**

**Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0м.** Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

**Удаљеност од границе парцеле -**

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.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50м

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

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације...1,00м
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације... 3,00м“

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

Предметни објекат је позициониран на удаљењу од 1,40 m од објекта спратности П на суседној КП бр. 1454/2 КО Лесковац, док је планским документом предвиђено:

„Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0м.“

Из наведеног произилази неусклађеност са планским документом.

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, 52/51 и 62/2023).

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