



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-39556-LOC-1/2024

Заводни бр.: 353-291/24-02

Датум:05.12.2024.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Грујице Ђорђевић и Љиљане Ђорђевић, ул. Бранка Крсмановића бр.16, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Жикице Стојановића, Трг слободе бр.5, Брестовац, 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, 52/21и 62/23), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023) и Плана генералне регулације 18 (“Сл. Гласник града Лесковца”,бр.29/16), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу складишта сточне хране

(категорија Б; класификациона ознака 125221),

спратности П, на КП.бр.2599 КО Братмиловце у Братмиловцу

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносиоци захтева Грујица Ђорђевић и Љиљана Ђорђевић из Лесковца, ул. Бранка Крсмановића бр.16, обратили су се овом органу дана 28.11.2024.године преко пуномоћника – Жикице Стојановића, Трг слободе бр.5, Брестовац, путем Централног електронског система обједињене процедуре, захтевом бр. ROP-LES-39556-LOC-1/2024, заводни број 353-291/24-02 за издавање локацијских услова за изградњу складишта сточне хране (категорија Б; класификациона ознака 125221), спратности П, на КП.бр.2599 КО Братмиловце у Братмиловцу.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. ИДР – А0-56/2024 од новембра 2024 год (0. Главна свеска,1.Пројекат архитектуре), урађено од стране бироа за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Пилот пројекти 016“ Лесковац, ул.Станоја Главаша бр.34Д/19, Лесковац, оверено од стране главног и пројектанта Марије Д. Момчиловић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 А 00056 19 и одговорног лица пројектанта Жикице Стојановића.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 18 (“Сл. Гласник града Лесковца”, бр.29/16) и приложено Идејно решење бр. ИДР – А0-56/2024 од новембра 2024 год (0. Главна свеска, 1.Пројекат архитектуре), урађено од стране бироа за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству

„Пилот пројекти 016“ Лесковац, ул.Станоја Главаша бр.34Д/19, Лесковац, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 96/2023) и члану 10. став3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), 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 налази се у обухвату Плана генералне регулације 18 (“Сл. Гласник града Лесковца”, 29/16) у целини 5, грађевинском блоку 93,подцелина 93I планиране намене - становање.

За ову целину важе следећа правила:

2.Плански део

Правила уређења

Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, обликовним и другим карактеристикама

ЦЕЛИНА 5: П= 41,74 ha – грађевински блок 93 и део блока 58

Земљиште: грађевинско;

Намена:зона породичног становања, социјално становање, пословање, привређивање и заштитно зеленило;

У оквиру целине издвајају се три подцелине: 93I, 93II и 93III.

Подцелина 93I: П= 30,53 ha

Граница: Ул. Томе Костића - са севера, планирана саобраћајнице I реда – са истока до Ул. Заплањске којом иде на запад до к.п. бр. 2772, и даље на југ западним међним линијама к.п. бр. 2772 и 2773 до к.п. бр. 2775, а затим наставља дуж северних међних линија к.п. бр. 2775, 2776 и 2777 до осовине саобраћајнице на к.п. бр. 2778, којом се спушта до границе грађевинског подручја и границе плана – које представљају границу целине са југа; Ул. Милована Глишића уз регулацију Канала и планирана саобраћајница на делу к.п. бр. 2924/1 и 2912 - са запада.

Намена: породично становање, социјално становање и зеленило;

Планира се: задржавање постојећег породичног становања и унапређење према параметрима дефинисаним за ову намену кроз: изградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију; простор за изградњу објекта/објеката социјалног становања; (на парцели намењеној социјалном становању дозвољена је санација, инвестиционо и текуће одржавање објеката до реализације плана).

Комерцијални садржаји у виду трговине и услуга предвиђају се посебно дуж Ул.Томе Костића.

Инфраструктурна опремљеност простора подиже се изградњом недостајуће саобраћајне и инфраструктурне мреже.

Правила грађења

Становање

Табела 14.1 - Општа правила грађења

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела за изградњу новог слободностојећи објекат је минималне површине 300m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m. Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 8,00m. Постојећа изграђена катастарска парцела која има површину мању од
---	---

	<p>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>
Врста и намена објеката	<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. 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	<p>Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50% (за парцелу површине веће или једнаке 300m² за постојећи/планирани слободностојећи, односно 200m² за двојни објекат).</p>
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	<p>Породични објекти се могу градити као:</p>
парцели	<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>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m; 2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m; 3. двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00m. <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	<ul style="list-style-type: none"> • Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња помоћних објеката. • Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од 4,0m. • 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;
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 намена објеката чија је изградња забрањена	<p>У оквиру грађевинске парцеле у зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених и стамбено-пословних објеката; Дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге; 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;</p>
Грађевински елементи објеката	<p>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;</p>
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	<p>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.</p>

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.
--	---

Такође, правилима грађења Плана генералне регулације 18 (“Сл. Гласник града Лесковца”, бр.29/16), за поједине зоне дефинисани су објекти који се у тим зонама могу градити:

“Економски објекат 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. “

Као и: “У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и сл.”

У складу са чланом 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) и чланом 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), овај орган је увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом, јер у предметној зони није предвиђена изградња економских и складишних објеката док се комерцијални садржаји у виду трговине и услуга предвиђају посебно дуж Ул.Томе Костића, те 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 62/23).

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

Радмила Горуновић, 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

