



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-17820-LOC-2/2024

Заводни бр.: 353-302/24-02

Датум: 03.01.2025. год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Николе Симић из Лесковца, ул. Саве Ковачевић бр.74, који је поднет преко пуномоћника – друштва са ограниченом одговорношћу „ARCHIPRO GROUP“ д.о.о. Лесковац, Булевар Ослобођења бр. 147/21, кога заступа Милан Миленковић, 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 62/23), 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 2 (“Сл. Гласник града Лесковца”, бр. 31/15), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+1, на КП.бр.5051/1 КО Лесковац (НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева, Никола Симић из Лесковца, ул. Саве Ковачевић бр.74, обратио се овом органу дана 26.12.2024. године преко пуномоћника – друштва са ограниченом одговорношћу „ARCHIPRO GROUP“ д.о.о. Лесковац, Булевар Ослобођења бр. 147/21, кога заступа Милан Миленковић, путем Централног електронског система обједињене процедуре, захтевом бр. ROP-LES-17820-LOC-2/2024, заводни број 353-302/24-02 за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+1, на КП.бр. 5051/1 КО Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. IDR-08/2024 од децембра 2024 год. (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране друштва са ограниченом одговорношћу „ARCHIPRO GROUP“ д.о.о. Лесковац, Булевар Ослобођења бр. 147/21, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Милана Миленковића, дипл.инж.арх. број лиценце 300 П070 16 који је и одговорно лица пројектанта.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 2 (“Сл. Гласник града Лесковца”, бр. 31/15) и приложено Идејно решење бр. IDR-08/2024 од децембра 2024 год. (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране друштва са ограниченом одговорношћу „ARCHIPRO GROUP“ д.о.о. Лесковац, Булевар Ослобођења бр. 147/21, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 96/2023) и члану 10. Став 3. 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

Чланом 3. Закона о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020- др.закон) дефинисано је да се под стамбеном зградом сматра зграда која је намењена за становање и која се користи за ту намену, а састоји се од најмање три стана, док је породична кућа, зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметна парцела налази се у обухвату Плана генералне регулације 2 („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 31/15), у целини 3, подцелини 3а у зони породичног становања-линијски центар. Планским документом Планом генералне регулације 2 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15) прописано је следеће:

2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Целина 3: П= 4,12ha – грађевински Блок 21

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања, зона пословања и комуналне делатности.

У оквиру целине издвајају се две подцелине: 3а и 3б.

Граница: Просторни положај целине дефинисан је у североисточном делу обухвата Плана и задржава границу описану у постојећем стању.

Подцелина 3а: П= 2,08ha – део грађевинског Блока 21

Граница: Северна /осовина ул.Ђуре Даничића, источна /западна обала реке Ветернице, јужна /осовина Булевара ослобођења и западна /осовина ул.Јужноморавских бригада.

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања (породично и вишепородично, са централним садржајима).

Инфраструктура: Просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.

Планира се: Задржава се постојеће вишепородично становање у јужном делу подцелине.

Такође, породично становање у источном делу подцелине се задржава и даје се могућност његовог унапређења кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора. Постоји могућност урбане обнове, укрупњавање парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Пословни објекти у виду услуга заступљени у оквиру зоне дуж улице Јужноморавских бригада, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према смерницама из Плана.

Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

Планирана је саобраћајница уз западну обалу реке Ветернице (од моста у Булевару ослобођења до моста код Поште) која је пешачка, али у одређеним ситуацијама може да се користи и за интервентна возила.

Реализација и спровођење: Сви садржаји у обухвату подцелине реализују се директно према смерницама из Плана генералне регулације 2.

2.1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

- претежна намена,
- компатибилне намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

Претежена намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр.5 - План намене површина.

Могуће компатибилне намене су функције које могу да буду допуна претежној намени, али само под условом да та делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину. То су

алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

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.

Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи објекти, који нису у складу са планираном наменом или чија намена не представља компатибилну намену претежној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

У обухвату плана планиране су следеће претежне намене, које су дефинисане на графичком прилогу бр.5 – План намене површина:

Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- опшних правила за парцелацију,
- опшних правила за регулацију и
- опшних 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 објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, 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.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.

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 наменом за коју се формира.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

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.

За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

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

	<p>функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</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>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</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>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> • објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, • на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, • у заштитној зони водотокова и • на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерскогеолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.
<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<p>Висина објекта</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"> 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, 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 котевенца, 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. <p>Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
<p>Кота приземља објекта</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"> 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 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 $\frac{1}{2}$ спратне висине и 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</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>Грађевински елементи објекта</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,

	<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>
Испади на објекту	<p>Испади на објекту (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>
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>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>
Грађевински елементи испод коте тротоара	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</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>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих 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 Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) 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 изграђености, односно 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>
Одводњавање и нивелација	<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>
Ограђивање	<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 отворити ван регулационе линије.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	<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.</p> <p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).</p>

Код изградње нових и доградње постојећих објеката у зони становања паркирање решити унатар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту.

Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	m ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	m ²	25-35

		запослен	3-5
	Пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m ²	30-70
		запослени	3-7
	Апотека	m ²	30-45

2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко-техничких услова, информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације

грејања.

Објекти у пословно-услужним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00ага, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и 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 2.000,00m², 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 минималног удаљења од 2,50m, 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.

- 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 $300,00\text{m}^2$, двојног објекта је $400,00\text{m}^2$ (две по $200,00\text{m}^2$), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката $200,00\text{m}^2$, као и објеката у прекинутом низу - $200,00\text{m}^2$. Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је $10,00\text{m}$, двојних објеката $16,00\text{m}$ (два по $8,00\text{m}$) и објеката у непрекинутом низу $5,00\text{m}$.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етажe
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од $0,90\text{m}$ (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од $1,40\text{m}$. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од $0,90\text{m}$ од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од $1,40\text{m}$ која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине $1,40\text{m}$ уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Вишепородично становање (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања)

Ова правила грађења за вишепородичне објекте *су усмеравајућа* и важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично 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 $600,00\text{m}^2$. Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је $16,00\text{m}$ - за објекте у прекинутом низу је $12,00\text{m}$.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажe
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:

- потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања
- потребе изградње нових објеката јавних намене, где ће се детаљније разрадити услови за изградњу објекта (у складу са правилима и условима из овог плана, као и прописима, стандардима и нормативима за праметну делатност), тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике средине.
- потребе изградње објеката јавних намена (образовање, социјална заштита, здравство и сл.) који се граде и у зонама намењеним становању и пословању, у приватној иницијативи, под условом за задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу јавну делатност и услове непосредног окружења,

- локације валоризованих објеката градитељског наслеђа (осим за радове на санацији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању) иза доградњу равних кровних тераса код вишепородничних објеката
- 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, и да је за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања потребна израда урбанистичког пројекта, 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