

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**  
**Градска управа,**  
**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-6230-LOC-1/2018

Заводни бр.: 353-167/18-02

Датум: 19.04.2018.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Милана Стефановића, ул. Милана Топлице бр.8, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, "Планер Пројект" ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, одговорног лица пројектанта Већимира Ђорђевића предузетника, главног пројектанта Драгана С. Лазић, дипл. инж. арх. за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ и члана 53а - 57 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009,81/2009-испр.,64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012,42/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014),члана 10. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС",бр.113/15, 96/2016 и 120/2017), и ПГР 3 - "Центар Север" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 07/14), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за реконструкцију са доградњом породично - стамбеног објекта, спратности По+Пр+1 на КП бр.2849, КО Лесковац**

Увидом у плански документ – ПГР 3 - "Центар Север" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 07/14), и достављену техничку документацију - Идејно решење, сходно члану 10. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење** у складу са поднетим захтевом.

#### **ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ**

Према ПГР 3 - "Центар Север" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 07/14), предметна КП бр. 2849 КО Лесковац, налази се у Целини 2, Блок 33. Директно спровођење према ПГР-у. Намена површина је планирано породично становање.

#### **Прилог извод из ПГР-а 3:**

У целини 2, планира се задржавање постојећих намена становања, образовања и њихово унапређење. Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели.

У зони породичног становања могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена пословање), пословне објекте (на засебној парцели) и објекте јавне намене.

Реконструкција се може вршити у оквиру зона породичног становања, ако се за то укаже потреба и створе услови.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, нема даљег ширења зоне становања и повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање зоне пратећим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом и надградњом до мах.П+2+Пк.

#### **3.1.2. Општа правила грађења**

Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу

на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

**Правила грађења за намену становања дефинисана су као општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону.**

#### **Удаљеност од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог 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

#### **Висина објекта**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена ( за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

#### **Релативна висина објекта**

- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- Висина наитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

#### **Начин обезбеђивања приступа парцели**

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то -једно паркинг или гаражно место на један стан.

Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0м удаљити од катастарске међе.

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и зонама**

#### **ЗОНА СТАНОВАЊА**

**Правила грађења за зону становања средњих густина ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха)**

**Становање у целини 1 (подцелине 1а и 1б), целини 2, целини 3 и целини 4**

Породично становање:

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:**

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

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

**Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

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:

1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м

2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

**Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели**

**Породично становање**

-индекс заузетости парцеле:.....50%

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље).

**Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

**Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене.**

**Целина 1 (подцелине 1а и 1б), целина 2, целина 3 и целина 4- (претежне намене намене породично становање)**

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

Реконструкција, доградња, надградња могућа је под следећим условима:

Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:

-постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за подстандардне парцеле у зависности од површине парцеле:

**За парцеле површине од 200м<sup>2</sup> до 300м<sup>2</sup>**

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1

**За парцеле мање површине од 200м<sup>2</sup> до 100м<sup>2</sup>**

-спратност П+Рк

-индекс искоришћености 50%

-индекс изграђености 1.

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1.

- На основу ПГР-а 3 - "Центар Север" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/14), није могуће издати тражене локацијске услове, за предметни објекат односно предметну парцелу КП бр. 2849 КО Лесковац, из следећег разлога:

- Увидом у КТП (катастарско топографском плану) се види да је део објекта који се дограђује за који се траже локациски услови у ствари већ изведен - изграђен (дограђен). Уцртан је црвеном бојом која представља фактичко стање на терену.

-Тражени локацијски услови за доградњу објекта се односе управо на источни део где се приближава суседном објекту на суседној парцели КП бр. 2850 КО Лесковац, где се растојање између објекта смањује на свега 0,94 м.

- Према наведеном урбанистичком плану увидом у графички прилог регулације и нивелације је уочено да један део предметне парцеле КП бр. 2849 КО Лесковац (њен јужни део), је изузет за потребе регулације улице Милана Топлице. Постојећа парцела према катастру непокретности је површине: 209 м<sup>2</sup>. Након спровођења поступка препарцелације та површина би се смањила на: 186,38 м<sup>2</sup>.

- Увидом у Идејно решење, наведен је погрешан назив просторног односно урбанистичког плана. Треба навести: ПГР 3 - „ЦЕНТАР СЕВЕР“ ("Сужбени гласник града Лесковца" бр. 07/14).

- У графичким прилозима основа (подрума, приземља и поткровља) погрешно је означена оријентација севера.

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 Градске управе Града Лесковца, бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

#### **Обрађивач**

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

#### **Шеф одељења:**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

#### **Шеф одељења за урбанизам:**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.