

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

Број предмета: ROP-LES-21439-LOC-1/2018

Заводни бр.: 353-270/18-02

Датум: 27.07.2018.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву СППР "Пекара Ђокић", Ул. Поп Мићина бр.3, град Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника Слободана Милошевића из Власотинца, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта и изградњу помоћног објекта на КП бр.653 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Нишка, на основу 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, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015) и ПГР-а 13 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта и изградњу помоћног објекта на КП бр.653 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Нишка  
-(негативни локацијски услови)-

СППР "Пекара Ђокић", Ул. Поп Мићина бр.3, град Лесковац,, поднео је дана 03.05.2018. год. преко пуномоћника Слободана Милошевића из Власотинца, захтев за издавање локацијских услова за за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта и изградњу помоћног објекта на КП бр.653 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Нишка.

Уз захтев је поднео следећу документацију:

-Идејно решење са главном свеском бр. 9-5/18 од 25.07.2018. год. урађено од стране Arhiproggroup DOO из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.147/21, које је саставни део ових локацијских услова.

-Пуномоћје од 14.01.2018.год

-Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози

-Доказе о плаћеним таксама за захтев и ЦЕОП

-Сагласност суседа власника КП бр. 654 КО Лесковац

Предметна КП бр. 653 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Нишка, налази се у обухвату План генералне регулације 13 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) у Лесковцу, у блоку 48, у целини 3а, за коју важе следећа правила из планског документа:

**ЦЕЛИНА 3** -Стамбена зона у западом подручју раскрснице Ул.Нишке и Булеvara Николе

Пашића /**подцелина 3а** –стамбено насеље северно од Булеvara Николе Пашића и **3б** –стамбено насеље јужно од Булеvara Николе Пашића/

За подцелине **2а**, **3а** и **3б** чији је простор већим делом изграђен породичним објектима са пратећим услужним делатностима, примењују се услови за њихово унапређење прописани кроз

општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1.. За неизграђене парцеле у оквиру ових подцелина и подцелине 2б (која је у потпуности неизграђена), примењују се наведена правила за изградњу нових објеката, као и посебна правила о врстама и наменама објеката који се могу градити у овим зонама и посебна правила грађења за породично становање прописана за ЦЕЛИНУ 1.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

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

**Породично становање - Међусобна удаљеност** породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. 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 .....1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације .....2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта .....4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m

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

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

#### **Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање**

**Породично становање** -Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

#### **Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели**

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама. У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције. Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надоградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености. У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану

овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, 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.

**Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом** - Постојећи објекти, легално грађени пре доношења Генералног плана, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; Реконструкција свих врста инсталација; Доградња санитарних просторија до 12m<sup>2</sup>; Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

### **Уређење грађевинских парцела и ограђивање**

**Породично становање** -Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

**Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара** прописана је у поглављу 2.5.

### **Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију**

**Хоризонтална регулација:** Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката је од регулационе линије удаљена 3.0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Подземна грађевинска линија - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију.

**Паркирање** -решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Увидом у плански документ, План генералне регулације 13 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) и достављену техничку документацију - Идејно решење са главном свеском бр. 9-5/18 од 03.05.2018. год. урађено од стране Aghipgroup DOO из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.147/21, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, односно да захтев није у складу са горе наведеним планским документом из следећих разлога:

**-планирана реконструкција и доградња (промена габарита, волумена објекта и повећање бруто површине) постојећег стамбено-пословног објекта лоцирана у простору на парцели који је мањег удаљења од КП бр. 652 КО Лесковац, од планом прописаног;**

**-прилаз парцели са КП бр. 664/1 КО Лесковац, са западне стране, је из дела парцеле, који не представља јавну површину по планском документу, па је неопходно прибавити сагласност власника исте.**

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**

Жарко Љубић, дипл.инж.арх.

**Шеф одељења за урбанизам  
по овлашћењу бр.112-2938/2018-III**

Стојановић Жикица, дипл. економиста