

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-24556-LOC-1/2018

Заводни бр: 353-293/18-02

Датум: 04.09.2018. године

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Костић Бобана из Лесковца, ул. Ђуре Салаја, поднетог преко пуномоћника Дикић Небојше, за издавање локацијских услова, на основу члана 53.а 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 и 145/2014), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 12 („Службени гласник града Лесковца“, бр.26/15)

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 4741/6 КО Доње Стопање  
**(негативни локацијски услови)**

Костић Бобан из Лесковца, ул. Ђуре Салаја, поднео је дана 23.08.2018. године, преко пуномоћника Дикић Небојше из Лесковца, ул. Пчињска бр.12, захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП. Бр. 4741/6 КО Доње Стопање.

Уз захтев је приложена следећа документација: пуномоћје, геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози урађен од стране Геодетског бироа „Геос инжењеринг“, Лесковац, ул. Мокрањчева бр. 102ц, доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова – накнада за ЦЕОП, доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова – РАТ, идејно решење бр. 1-12/2018 урађено од стране бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „Фарос-инжењеринг“ Лесковац.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 12 („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15) и достављену техничку документацију - Идејно решење, сходно члану 10. став 3. 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 („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим законом.**

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

Катастарска парцела бр. 4741/6 КО Доње Стопање, на којој се планира изградња стамбеног објекта, налази се у обухвату План генералне регулације 12 („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15) у подцелини 1а и за њу важе следећа правила:

## ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – СТАНОВАЊЕ

**Надземна грађевинска линија** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

**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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

**Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:**

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

**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.....1,50 м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50 м

**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 назитка 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;

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Паркирање и гаражирање**

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

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место према табели бр. 6. **Нормативи за паркирање по наменама.**

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унатар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

**Табела 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1а и 2а,**

**Доминантна намена:** Становање (породични и вишепородични објекти), пословање и привређивање у оквиру целине и дуж линијских центара

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

#### **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>)
- објекта 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
- двојни објекат.....16,00 м (два по 8,00 м)
- објекат у непрекинутом низу..... 5,00 м

#### **Положај објекта у односу на регулацију**

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м.

#### **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.

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

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на 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 етажне и поткровље) или П+3 (приземље и три етажне).

Увидом у приложено Идејно решење утврђено је да је растојање планираног објекта од границе суседне парцеле (на делу бочног дворишта јужне оријентације) мање од планом задатог удаљења.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном Градском већу града Лесковца, преко овог органа, путем Централног информационог система, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 динара и уплаћује се на жиро рачун Града Лесковца бр.840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач  
Ђермановић Марија инг. грађ.

Шеф одељења  
Стојановић Жикица, дипл.ецц