

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ЛЕСКОВАЦ  
Градска управа,  
Одељење за урбанизам  
Број предмета: РОР-LES-33716-ЛОС-1/2018  
Заводни бр.: 353-336/18-02  
Датум: 04.12.2018.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Горана Митића, ул. Раде Металца бр. 42, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, АД „Црна Трава“, ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац, одговорног лица пројектанта Стевана Стефановића д.и.г., главног пројектанта Вање Тасић м.и.а., Лесковац, 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, 145/2014 и 83/2018),члана 10. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС",бр.113/15, 96/2016 и 120/2017), и Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца бр. 12/11), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за завршетак (реконструкцију) објекта са пренаменом у пословно-стамбени објекат приземне спратности на КП бр. 2442 КО Лесковац

Увидом у плански документ – ПГР 3 – „Центар север“ („Сл. гласник града Лесковца“ бр.07/14) и достављену техничку документацију - Главна свеска, 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 ("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), налази се у **Целини 4, блок 24**, планиране намене породичног становања. Претежна намена Целине 4 је породично становање са пословањем по ободу целине.

Прилог извод из ПГР 3 – „Центар север“ („Сл. гласник града Лесковца“ бр.07/14):

#### Целина 4

Планира се: задржавање постојећих претежних намена у целини;  
Постојеће становање се задржава, и унапређује на основу параметара за породично становање.

#### 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.**

## ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ -СТАНОВАЊЕ

### **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

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

-излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију

–уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

-на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) - 0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

### **Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:**

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

-Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;

-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 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0м, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

**-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;**

-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне 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).

### ***Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом***

Постојећи објекти, легално грађени а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и реконструисати 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 12м<sup>2</sup>;

Адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

### 3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и зонама ЗОНА СТАНОВАЊА

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

-за слободностојећи стамбени објекат .....300м<sup>2</sup>

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

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи ..... 400м<sup>2</sup>

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м.

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

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

**Породично становање**

-индекс заузетости парцеле:.....50%

**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.

У случају да се пословање планира у основном (породичном ) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

**Стамбено-пословни објекат** је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

**Пословно-стамбени објекат** је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

**Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности**

У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката.

**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.

Катастарска парцела мање површине од 100м<sup>2</sup>, не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

-реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу

-уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;

-минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,

Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

-у зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу; у случају укрупњавања парцеле, важе услови и параметри за зону становања средњих густина и минималне површине грађевинске парцеле 300м<sup>2</sup>, као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.

-урбана трансформација становања из породичног у вишепородичног становања, могућа је укрупњавањем парцела до неопходног минимума за вишепородично становање од 600м<sup>2</sup>, уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

**На основу ПГР 3 – „Центар север“ („Сл. гласник града Лесковца“ бр.07/14), није могуће издати тражене локацијске услове, за реконструкцију и пренамену предметног објекта, односно предметну парцелу КП бр. 2442 КО Leskovac, из следећег разлога:**

**- Предметни објекат северним делом прелази грађевинску линију**

**- Јужни и источни део предметног објекта се налази на међној линији са суседном КП бр. 2441 КО Лесковац, са недовољном удаљеношћу од објекта на тој парцели.**

**- Такође је недовољно удаљен од објекта на КП бр. 2443 КО Лесковац.**

**- Предметна парцела КП бр. 2442 КО Лесковац је површине 193 м<sup>2</sup>, што је мање од 200 м<sup>2</sup> за које важи индекс искоришћености до 50%.**

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 одсека:**

Жикица Стојановић, дипл. ецц.