

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

Бр.: ROP-LES-14907-LOC-1/2019

Заводни бр.: 353-207/19-02

Датум: 04.07.2019.год.

Градска управа Града Лесковца одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Ивановић Бранислава и Стаменковић Ивица из Лесковца који је поднет преко пуномоћника Дикић Небојше из Лесковца Пчињска бр.12, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта на К.П.бр.7101 КО Лесковац, 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, 50/2013 - 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. 113/2015 и 96/16 и 120/2017), а у вези члана 107(с5) закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.83/18) и члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015 и 114/2015) и Плана генералне регулације 4 ("Сл.гласник града Лесковца", бр.11/14), издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

### **(Негативни локацијски услови)**

#### **За изградњу Стамбено пословног објекта на К.П.бр.7101 КО Лесковац**

Ивановић Бранислав и Стаменковић Ивица из Лесковца обратили су се овом органу дана 02.06.2019.године преко пуномоћника Дикић Небојше из Лесковца Пчињска бр.12, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта на К.П.бр.7101 КО Лесковац

Увидом у планску документацију – Плана генералне регулације 4 града Лесковца ("Сл.гласник града Лесковца", бр.11/14), и Идејно решење (*0.Главну свеску бр. 1-11/2019 од маја.2019 год.и. Пројекат архитектуре бр. 1-11/2019 од маја*), које је урађено од стране Бироа за пројектовање и остале архитектонске активности „Фарос инжењеринг“ из Лесковца Бабичког одреда 4б/3 бб за издавање локацијских услова за стамбено пословног објекта, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016 и 120/2017) и сходно члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/15 и 114/15 и 117/2017), утврђено је да се **не може се дозволити изградња у складу са поднетим захтевом.**

Увидом у планску документацију – Плана генералне регулације 4 града Лесковца ("Сл.гласник града Лесковца", бр.11/14), **Предметна К.П.БР.7101 КО Лесковац се налази у зони А,Блок 19 за који важе следећа правила грађења:**

**„А -а“**

**Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19**

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља **„зону породичног становања обнове и реконструкције“**.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

– Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;

– 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.

– Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

– *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 без сагласности власника суседног објекта,*

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

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

*Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:*

– *обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;*

– *реконструкција свих врста инсталација;*

– *адаптација простора унутар постојећег габарита;*

– *за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м<sup>2</sup>.*

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.
- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.
- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.
- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.
- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 м<sup>2</sup>, гаража).

**Минимална површина новопланираних или новоформираних грађевинских парцела породичног становања:**

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300м<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400м<sup>2</sup> (две по 200м<sup>2</sup>)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150м<sup>2</sup>
- полуатриумских објеката.....130м<sup>2</sup>
- у прекинутом низу.....200м<sup>2</sup>
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450м<sup>2</sup>

Најмања ширина уличног фронта:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m
- двојни објекат.....16,00m (два по 8,00m)
- објекат у непрекинутом низу..... 5,00m

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 600м<sup>2</sup> и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

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.

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.....1,50 m

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:

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

Максимални дозвољени индекс (Иза) заузетости за **новоформиране грађевинске парцеле** је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености (Ииз) грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- 12м - висина до слемена објекта
- Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м.
- Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије ) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

**Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:**

- На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене **површине и ширине**, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.
- 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.
- Грађевинска парцела је површине 177 м2 и не задовољава урбанистичке параметре који су дефинисани планским документом (удаљења ,индексе заузетости и искоришћености).
- На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене **површине и ширине**, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

### **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 ("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 , 145/2014 и 83/2018). ), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/16 и 120/2017),а у вези члана 107(с5)закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи(„Службени гласник РС“,бр.83/18) и члана 7 став 2.Уредбе о локацијским условима(„Службени гласник РС“,бр.35/2015 и 114/2015).

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 негативних локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Града Лесковца бр. 840 - 742241843 – 03, по моделу бр. 97 са позивом на број 21-058.

**Обрађивач**

Ранко Голубовић, струк.инг.грађ.спец.

**Шеф одељења за урбанизам**

Жикица Стојановић, дипл. ецц