

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-27936-LOC-1/2019

Заводни бр: 353-280/19-02

Датум: 30.09.2019. године

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Сенише Ђорђевића, Трг Стевана Синђелића бр.9, Брестовац, поднетог преко пуномоћника Небојше Дикића из Лесковца, ул. Бабички одред бр. 4Б/3, 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, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19), члана 2. став 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 18 (с6) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације насељеног места Брестовац“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 7/14), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за реконструкцију, доградњу и пренамену постојећег помоћног објекта у радионицу за занатску прераду меса на КП бр. 2519/4 КО Брестовац  
**(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)**

Инвеститор Сениша Ђорђевић, Трг Стевана Синђелића бр.9, Брестовац, обратио се овом органу, преко пуномоћника Небојше Дикића из Лесковца, ул. Бабички одред бр. 4Б/3, кроз Централни информациона систем, захтевом бр. ROP-LES-27936-LOC-1/2019, заводни број 353-280/19-02, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и пренамену постојећег помоћног објекта у радионицу за занатску прераду меса, на КП бр. 2519/4 КО Брестовац.

Уз захтев је приложена следећа документација:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план бр. 955-065-24459/2019 од маја 2019. године урађен од привредног друштва за геодетске услуге „Гео Ацић“ д.о.о.;
- изјава (сагласност) суседа, власника кп.бр.2514 КО Брестовац, оверена у општинској управи Дољевац, 21.08.2019. године;
- Идејно решење бр. 1-12/2019 од септембра 2019. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „Фарос-инжењеринг“, ул. Бабички одред бр. 4Б/3, Лесковац и главног пројектанта Срђана Лакетића, дипл.инж.арх. (бр. лиценце 317 Д909 06).

Увидом у плански документ – План генералне регулације насељеног места Брестовац“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 7/14), 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 захтевом.**

## ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр. 2519/4 КО Брестовац, на којој се планира за реконструкција, доградња и пренамена постојећег помоћног објекта у радионицу за занатску прераду меса, налази се у обухвату Плана генералне регулације насељеног места Брестовац“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 7/14), у зони 4, у подцелини 4б и за њу важе следећа правила из планског документа:

### ***ЗОНА 4 -Породично становање***

За зону породичног становања прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

#### **Заједничка правила за зону становања**

*- Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони*

*Доминантна намена:* Претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање).

*Пратеће намене у оквиру зоне становања:* услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре.

*Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:* све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену нстановање. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

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

Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

***Мање од 600m<sup>2</sup>*** -мах. индекс изграђености износи 1,0, мах. степен заузетости 40%, мах. спратност П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље), мин.% зелених површина 30%.;

***Веће од 600m<sup>2</sup>*** -мах. индекс изграђености износи 0,6, мах. степен заузетости 30%, мах. спратност П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље), мин.% зелених површина 40%.

*- Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је **5,0м.**

*- Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дефинисан је у складу са типологијом објеката: *а) слободностојећи објекти –положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0м; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50м (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180см); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50м; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0м); *б) прекинути низ/једностр. Узидани /двојни -положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5м; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00м; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0м); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих,

стамбених објеката 10,0m, а приземних 6,0m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00m међусобна удаљеност је најмање 6,0m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00m међусобна удаљеност износи најмање 5,00m; за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50m.

*Породични објекти:* Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), док је мах. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија наредметној саобраћајници. Висина породичног објекта не може прећи 12,0m (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

*Пословни објекти:* могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

*Производно-привредни објекти:* могу се градити уз главни стамбени објекат или посебно.

Спратност објекта (производног-привредног) је мах. П+1(приземље+једна етажа);

*Помоћни објекти:* За изградњу помоћних објеката на парцели утврђује се: 1)на великом броју парцела присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично; наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине; 2)максимална висина помоћних објеката износи 5,0m.

*Економски објекти:* Спратност економских објеката може да буде мах.П+Пк (приземље и поткровље). Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

### **Посебна правила за зону становања**

Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.

#### ***ЗОНА 4 /подзона 4а, б/ -Породично становање са пољопривредним домаћинством***

Организује се као *сеоскоо двориште* где се утврђује: 1)стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2)економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. *Помоћни објекти* у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. Поред општих правила потребно је поштовати и *посебна правила* везана за помоћне објекте: а)међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б)минимално растојање између стамбеног објекта и објекта за смештај стоке је 15m; в)минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m; г)ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара,

односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти; д)отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; ђ)ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е)сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја. У првом реду грађевинских парцела у контакту са зоном центра могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 4в,г,д,ђ,е.

Увидом у приложену техничку документацију и важећи плански документ (План генералне регулације насељеног места Брестовац“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 7/14), утврђено је да **планирана изградња није у складу са правилима из важећег планског документа) – индекс заузетости је већи од планом дозвољеног.**

Планским документом је прописано да су највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на **грађевинској парцели већој од 600m<sup>2</sup>** - мах. индекс изграђености износи 0,6, мах. **степен заузетости 30%**, мах.спратност П+2+Пк (приземље+две етаж+поткровље), мин.% зелених површина 40%, док је у приложеном идејном решењу, у Главној свесци, у табели Основни подаци о објекту и локацији, **наведено да укупна површина парцеле износи 865 m<sup>2</sup> а индекс заузетости 36,83% .**

Обзиром да је планирана реконструкција, пренамена и доградња постојећег помоћног објекта, на КП бр. 2519/4 КО Брестовац у супротности са Планом генералне регулације насељеног места Брестовац“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 7/14), утврђено је да идејно решење није урађено у складу са истим, па је сходно чл. 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) констатовано да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом према чл. 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

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  
Радмила Трајковић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења  
Стојановић Жикица, дипл.еџ