

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

Број предмета: ROP-LES-35754-LOC-1/2019

Заводни бр.: 353-334/19-02

Датум: 26.11.2019.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Стојковић Иване и Митић Љубише из Кумарева, који је поднет од стране пуномоћника - Агенције за инжењерске делатности и техничко саветовање „Архитектура Тошовић“ из Лесковца, ул. Благоја Николића 56, коју заступа Марија Тошовић, за издавање локацијских услова, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), члана 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) и Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ****(негативне)****за изградњу стамбеног објекта спратности По+П+1+Пк,  
на КП бр. 1625 КО Кумарево у Кумареву**

Увидом у приложено идејно решење и плански документ - Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11, сходно члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и чл. 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

**ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ**

Катастарска парцела бр. 1625 КО Кумарево, налази се у обухвату Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11). Према карти намене простора (рефералној карти бр.1) предметна катастарска парцела чија је површина 4.478m<sup>2</sup>, налази се у грађевинском подручју у зони „грађевинско земљиште ван насеља“, за коју су прописана следећа правила грађења:

**3.2.1.2.2. Стамбене зоне на грађевинском земљишту ван насеља**

Важе у потпуности правила грађења за грађевинско земљиште у насељу, са следећим урбанистичким параметрима:

**Табела 11. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште ван насеља**

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс.степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин. % зелених површина	Паркинг места/ст. односно/70 m <sup>2</sup>
Становање	< 600 m <sup>2</sup>	0,6	40%	П+Пк	30%	1
	≥ 600 m <sup>2</sup>	<b>0,4</b>	<b>30%</b>	<b>П+1+Пк</b>	<b>40%</b>	<b>1</b>

### 3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

**Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу**

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс. степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин. % зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m <sup>2</sup> нето површине пословног простора
Становање	< 600 m <sup>2</sup>	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1
	> 600 m <sup>2</sup>	0,6	30%	П+2+Пк	40%	1

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 m<sup>2</sup>, објеката у непрекинутом низу је 150,00 m<sup>2</sup> и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m<sup>2</sup> (за двојни објекат 400,00 m<sup>2</sup> – две по 200,00 m<sup>2</sup>).

Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 m, објеката у непрекинутом низу је 5,00 m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекте 16,00 m (два по 8,00 m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400 m<sup>2</sup>; као други објекат на парцели породичног становања је 1000m<sup>2</sup>. Максимална површина грађевинске парцела је 1,5 ha.

Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу **компатибилних** садржаја је 15m.

**Растојање између грађевинске и регулационе линије** за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани 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 5,0m.

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

објекта од бочне границе парцеле је 4,00m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је  $\frac{1}{2}$  висине објекта (али не мање од 4,0m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0 m, а приземних 6,0m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 m 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 сеоске 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.

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 m.

Код организације **сеоског дворишта** утврђује се: 1) стамбено двориште 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. На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. 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 објеката за смештај стоке је 15 m; в) минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m, а од границе суседне парцеле 3m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20 m, 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 1 m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона

нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m<sup>2</sup>.

### 3.2.1.1. Општа правила грађења

Правилима урбанистичке регулације и парцелације дефинисани су услови и елементи за формирање и уређење грађевинских парцела и изградње објеката (описне регулационе и грађевинске линије, положај објеката на парцели, међусобни положај објеката, намена, индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености, спратност, висинска регулација, итд), као и други елементи неопходни за спровођење Плана.

За подручја ван обухвата важећих урбанистичких планова или планова чија израда је прописана овим Просторним планом, примењују се правила урбанистичке регулације и парцелације овог плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих и изградња нових објеката за породично становање и на простору ван планом одређеног грађевинског земљишта, у следећим случајевима: код већ формираних грађевинских парцела са изграђеним објектима и за парцеле које се непосредно наслањају на грађевинско подручје, тј. налазе се уз саму границу грађевинског подручја и не захтевају додатно комунално опремање.

Како је у току израда регулативе у области енергетске ефикасности и унапређење енергетских својстава објеката, то је неопходно код дефинисања услова за изградњу и реконструкцију објеката уградити и те услове.

#### 1) Правила за формирање грађевинске парцеле уз парцелацију, препарцелацију и исправку граница

Грађевинске парцеле се могу формирати пројектима парцелације, препарцелације и исправке граница под условима за образовање грађевинских парцела прописаним овим Просторним планом у складу са планираном наменом.

*Грађевинске парцеле и парцеле на којима је дозвољена градња.* Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Грађевинска парцела треба имати приступ на саобраћајницу. Парцела ван грађевинског земљишта, која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји). Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле према саобраћајници) за сваку појединачну намену, а према типологији градње.

Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в) у прекинутом низу

или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

*Положај објекта на парцели* дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољна је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу).

*Висинска регулација.* 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). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. *Нулта (апсолутна) кота* је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); 2) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; 3) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m; 4) на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висина надзетка стамбене поткровне етажне износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. *Релативна висина* објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

*Кота приземља* објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; **2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;** 3) за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута; 4) за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених правила; 5) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

## **2) Правила за постојеће објекте**

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл). У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова: 1) неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели; 2) доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3) дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 4) дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној

материјализацији и композицији; б) надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7) код доградње /надградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8) надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9) приликом надградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

### **3) Правила за нове објекте**

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије. На зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику је дозвољено формирање само отвора помоћних просторија и степеништа.

### **4) Правила за позиционирање грађевинских елемената објеката**

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објеката од грађевинске и регулационе линије.

*Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије).* Код објеката постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1) *грађевински елементи на нивоу приземља* могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m; г) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m; 2) *грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова* (еркери, доксати, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00 m и на висини изнад 3,00m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

*Упуштање делова објекта ван грађевинске линије.* Дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објеката на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објеката): *грађевински елементи објекта* (еркери, доксати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) 1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

*Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије.* Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној

површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

*Позиционирање отворених спољних степеница.* Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90 m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### **5) Правила за архитектонско обликовање објеката**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре - кровне баце. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 260 cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.

#### **6) Правила за слободне и зелене површине на парцели**

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

#### **7) Правила за ограђивање грађевинске парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа). Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

#### **8) Правила за нивелацију парцеле**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно

јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### **9) Правила за изградњу верских објеката**

Нови комплекси се могу градити на грађевинском земљишту унутар грађевинског подручја, као и на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја. При формирању нових комплекса примењивати општа правила урбанистичке регулације и парцелације уз поштовање Закона о цркви.

Изградња, адаптација и реконструкција верских објеката може се изводити по доношењу одлуке цркве или верске заједнице, добијању потребних дозвола предвиђених законом и прописима који регулишу ову област, као и сагласности надлежног министарства и уз стручни надзор надлежног државног органа. Пројектовање и извођење објекта у складу са прописима за овакав тип објекта уз максимално поштовање прописа заштите од пожара. Неопходно је код извођења радова на постојећим комплексима прибавити услове Завода за заштиту споменика културе - Ниш.

### **10). Правила за обезбеђење приступа инвалидних и лица са посебним потребама јавним, комерцијалним и пословним објектима**

Општи услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина и прилаза до објеката јавних, комерцијалних и др.), којима се обезбеђује несметано кретање лица са посебним потребама дефинишу се Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

#### **Јавне саобраћајне и пешачке површине**

##### **1. Тротоари и пешачке стазе**

-Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

- Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

- Шеталишта у оквиру јавних зелених и рекреативних површина су добро осветљена, означена и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж праваца кретања; клупе треба да имају седишта на висини од приближно 45cm и рукохвате на висини од приближно 70 cm изнад нивоа шетне стазе, поред клупа се обезбеђује простор површине 110 x 140 cm за смештај инвалидских колица.

- Ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180 cm, а изузетно 120 cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 cm. Површина шеталишта је чврста, равна и отпорна на клизање. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбеђује се уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

- У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, viseћи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 cm у односу на површину по којој се пешак креће.

##### **2. Пешачки прелази**

- Место пешачког прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара.

- Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

- Пешачке прелазе опремљене светлосним сигнаlima на којима коловоз прелази већи број слепих особа или особа са оштећеним видом потребно је опремити и посебном звучном сигнализацијом, а на местима где коловоз прелази већи број деце (обданиште, школа и сл.) пешачке прелазе је потребно опремити светлосном сигнализацијом са најавом и звучном сигнализацијом.

- Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза, а најмање 180 cm и дужине најмање 150 cm, односно у ширини пешачког острва.



- За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

### **3. Места за паркирање**

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 cm.

Под условима из става 1 овог члана предвиђа се:

- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић најмање једно место за паркирање;
- на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторани и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;
- на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, као и друге објекте који претежно служе лицима са посебним потребама у простору, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање.

### **4. Стајалишта јавног превоза**

- На стајалиштима јавног превоза, предвиђа се плато (перон) за пешаке ширине најмање 200 cm, а на стајалиштима у близини школских објеката, као и на стајалиштима приградске железнице, плато за пешаке ширине најмање 300 cm.

- Висина платоа (перона) одговара висини првог улазног степеника возила јавног превоза или пода вагона, а када се користе возила са високим првим степеником, на висини која је до 18 cm нижа од првог степеника возила.

### **Прилази до објеката**

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

### **Рампе за пешаке и инвалидска колица**

Савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да:

- нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 m; рампе дуже од 6m а највише до 9 m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 cm (изузетно 140 cm);

- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 cm;

- рампе заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90; рукохвати треба да буду непрекидни и да се протежу најмање 30 cm испред почетка и иза завршетка рампе; рукохват треба да буде добро причвршћен за зид (носач), а завршетци рукохвата да буду окренути према зиду, односно према носачу; боја шипке треба да буде у контрасту са бојом позадине;

- је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање; ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом;

- се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима из тачке 1 овог члана применити двокраке рампе са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.

## Ступенице и ступеништа

Ступенице и ступеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да:

- најмања ширина ступенишног крака буде 120 cm;
- је најмања ширина газишта 30 cm, а највећа дозвољена висина ступеника 15 cm;
- чела ступеника у односу на површину газишта буду благо закошена, без избочина и затворена;
- је површина чела ступеника у контрастној боји у односу на боју газишта;
- између одморишта и ступеника на дну и врху ступеништа постоји контраст у бојама;
- приступ ступеништу, заштитне ограде са рукохватима и површинска обрада газишта испуњавају услове предвиђене за рампе из члана 10 овог правилника;
- површина пода на удаљености од најмање 50 cm од почетка силазног крака ступеништа има различиту тактилну и визуелну обраду у односу на обраду подеста;
- ступеник у дну ступенишног крака буде увучен у односу на површину којом се крећу пешаци испред споменутог крака.

## Подизне платформе

Савладавање висинских разлика до висине од 90 cm, у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, ступеницама и ступеништем врши се подизним платформама. Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110 x 140 cm са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи и опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

## Системи за оријентацију

Знакови и табле за обавештавање и натписне плоче (у даљем тексту: знакови) су видљиви, читљиви и препознатљиви. Знакови на зидовима се постављају на висини од 140 cm до 160 cm изнад нивоа тла, а ако то није могуће, мора се обезбедити да текст одговара растојању погодном за читање.

- Препознавање врата, ступеница, рампи, лифтова и пролаза, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спасавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова.

- Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу постављати индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

Увидом у идејно решење, утврђено је да исто није урађено у складу са Просторним планом града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11). Уочени су следећи недостаци:

1) Положај планираног стамбеног објекта у ситуационом плану није у складу са напред наведеним правилима грађења - **препоручено је за нове објекте 5,0m.**

У ситуационом плану идејног решења, најмање удаљење грађевинске линије од границе са јавном површином (саобраћајницом) приказано је дијагонално (5,28m), уместо управно. **Премењавањем ситуационог плана у .dwg формату утврђено је да најмање растојање грађевинске линије управно на границу са јавном површином (саобраћајницом) износи 4,75m, што није у складу са Просторним планом града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11).** Поред наведеног, у склопу техничког описа у делу позиционирање планираног објекта, наведено је, да је новопланирани објекат позициониран на КП бр.1625 КО Кумарево у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења, што није у складу са Просторним планом града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11) на основу чијих је правила грађења прописано позиционирање објекта - напред наведено;

2) Кота приземља планираног објекта +2,17m и +2,50m, није у складу са напред наведеним Општим правилима грађења из Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11) - прописано је да **кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;**

3) Идејним решењем предвиђена су три паркинг места за планирани стамбени објекат док **за остале постојеће објекте - објекат бр.1 (пословна зграда) спратности II и објекат бр. 3 (стамбени објекат) спратности II+1, није приказано паркирање у ситуационом плану идејног решења.** Норматив за паркирање дат је у табели 11 - једно паркинг место/ једна стамбена јединица и једно паркинг место / 70m<sup>2</sup> пословног простора;

4) **Катастарско-топографски план који је приложен уз захтев не садржи датум снимања и спратност постојећих објеката и јасно дефинисано фактичко и катастарско стање.**

Катастарско-топографски план није усклађен са ситуационим планом идејног решења. У ситуационом плану идејног решења објекти бр. 1 и бр. 3 приказани су као постојећи док су у катастарско-топографском плану приказани црном линијом која представља катастарско стање док фактичко стање црвеном линијом није приказано. Поред наведеног, објекат бр. 2 на катастарско-топографском плану приказан је по фактичком стању са доградњом са северозападне стране у односу на катастарско стање, што није приказано и у ситуационом плану идејног решења, тако да бруто површина објекта бр.2 неће бити како је наведено у идејном решењу 440,18 m<sup>2</sup> већ увећана за површину доградње са северозападне стране.

5) Уз захтев је приложено овлашћење од стране Иване Митић из Кумарева дато Агенцији за инжењерске делатности и техничко саветовање „Архитектура Тошовић“ из Лесковца, ул. Благоја Николића 56, коју заступа Марија Тошовић, док је захтев поднет од стране Стојковић Иване и Митић Љубише. **Уз захтев за издавање локацијских услова није приложено овлашћење Стојковић Иване и Митић Љубише.**

Сходно напред наведеним недостацима, утврђено је да идејно решење није урађено у складу са Просторним планом града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), па је сходно члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) констатовано да није могуће издати грађевинску дозволу у складу са поднетим захтевом, односно није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом према члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).

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 предмета**  
Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

**Шеф одељења за урбанизам**  
Жикица Стојановић, дипл. ецц.