

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## ГРАД ЛЕСКОВАЦ

### Градска управа

#### Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-34909-LOC-1/2020

Заводни бр.: 353-287/20-02

Датум: 01.12.2020.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Игора Митића из Лесковца ул. Станоје Главаша бб, који је поднет од стране пуномоћника пројектног бироа „Планер пројект из Лесковца ул. Пролетерска бр.30 кога заступа Већимир Ђорђевић, 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, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) и Плана детаљне регулације за потцелину 5ц у целини 5 Плана генералне регулације 11 /насеље између бојничког и лебанског пута у Лесковцу/ ("Службени гласник града Лесковца" бр.24/19), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(н е г а т и в н е)

за изградњу стамбеног објекта спратности По+П, на КП бр. 9735 КО Лесковац

Увидом у плански документ - План детаљне регулације за потцелину 5ц у целини 5 Плана генералне регулације 11 /насеље између бојничког и лебанског пута у Лесковцу/ ("Службени гласник града Лесковца" бр.24/19), сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) и члану 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

Према Плану детаљне регулације за потцелину 5ц у целини 5 Плана генералне регулације 11 /насеље између бојничког и лебанског пута у Лесковцу/ ("Службени гласник града Лесковца" бр.24/19), предметна КП бр. 9735 КО Лесковац, налази се у зони 5ц-1 (породично становање) и у заштитном појасу трасе двоструког 110kV далековода.

#### 2.2.1. Подела на карактеристичне целине и зоне (опис и критеријуми)

**5ц-1. –Стамбена зона** формирана је обострано дуж Ул.Станоја Главаша. Са северне стране Ул.Станоја Главаша до планиране сервисне саобраћајнице са западне и северне стране и пословне зоне са источне стране. Са јужне стране Ул.Станоја Главаша до планиране саобраћајнице са јужне стране и обострано уз коридор тунелске обилазнице до планиране саобраћајнице са јужне стране и Ул.Космајске.

#### 2.2.2.Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом према планским и другим карактеристикама

**ЦЕЛИНА 5ц-1.:** П=1ha53a78m<sup>2</sup>;

**Земљиште:** грађевинско;

**Намена:** породично становање;

**Планира се:** унапређење постојеће зоне доградњом и инфраструктурним опремањем неизграђених површина унутар зоне са услужним делатностима дуж приступних саобраћајница.

### 2.2.4.2.3. Енергетска инфраструктура

#### 2.2.4.2.3.1. Електроенергетска инфраструктура

У заштитном појасу далековода спроводе се искључиво ограничења права својине (без промене власништва). Ограничење права својине се односи на обавезу прибављања претходних услова и сагласности од стране предузећа надлежног за газдовање предметним далеководом код планирања, пројектовања и извођења свих врсти грађевинских радова и пренамене површина.

У оквиру заштитног појаса, простор непосредно уз далековод у коме се утврђују посебна правила коришћења и уређења за потребе изградње далековода дефинисан је као **радни или извођачки појас**. У извођачком појасу далековода обезбеђује се простор за постављање стубова, службености пролаза за потребе извођења радова, надзор и редовно одржавање инсталација далековода. Прибављање земљишта у јавно власништво (потпуна експропријација односно право трајног заузећа) спроводи се у делу извођачког појаса искључиво за стубна места.

Заштитни појас далековода 110kV износи мин 25m обострано и далековода 10kV минимално 10m са обе стране далековода од крајњег фазног проводника.

Приликом изградње електроенергетског постројења ван заштитне ограде обезбедити ширину од 10 метара за пожарни пут. Минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода треба да буде 12 метара, што не искључује потребу за Елаборатом. У случају градње испод или у близини далековода, потребна је сагласност ЈП „Електро mreжа Србије“, при чему се даје сагласност на Елаборат који Инвеститор планираних објекта треба да обезбеди.

У случају постављања стубова јавног осветљења у заштитном појасу далековода, потребно је исте уважити при изради Елабората.

### 2.3. Правила грађења на грађевинском земљишту

#### 2.3.1. Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом

Табела 7. - Врста и намена објеката у појединачним зонама

Просторна целина	Намена и компатибилна намена
<b>5ц -1</b> /породично становање/	Изградња <i>породичних стамбених објеката</i> као претежне намене и дуж Ул. Станоја Главаша и осталих саобраћајница изградња компатибилних објеката намењених: <i>услужним делатностима, трговини, угоститељству, забави и сл.</i> Дозвољена је: реконструкција, доградња, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећег објекта.
<b>5ц -2</b> потцелине 1 и 2 /пословање/	Изградња објеката намењених <i>услужно-комерцијалној делатности / трговине, угоститељство и сл. услужне делатности, /</i> и реконструкција и доградња <i>постојеће станице</i> за снабдевање горивом моторних возила, у оквиру пословне зоне као претежне намене и изградња компатибилних објеката намењених: <i>спорту и рекреацији, зеленилу, објектима комуналне и остале инфраструктуре.</i>

#### 2.3.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле

##### Целина 5ц –1

Намена: породично становање

Постојеће изграђене грађевинске парцеле површине мање од 300m<sup>2</sup> се задржавају.

Нова грађевинска парцела формирана регулацијом простора мање површине од 300m<sup>2</sup> може представљати самосталну грађевинску парцелу за изградњу:

- слободностојећег објекта - уколико је површине веће од 200m<sup>2</sup> и ширине веће од 10,00m,
- двојног објекта - уколико је површине веће од 150m<sup>2</sup> и ширине веће од 8,00m.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог:

- слободностојећег објекта је 300,00m<sup>2</sup>,
- двојног објекта је 400,00m<sup>2</sup> (две по 200,00m<sup>2</sup>).

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог:

- слободностојећег објекта је 10,00m,
- двојних објеката 16,00 (два по 8,00m).

### 2.3.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај грађевинске линије условљен је изграђеним објектима и минимално прописаним растојањем између грађевинске и регулационе линије **за нову изградњу** у зависности од претежне намене, како је приказано нумерички у односу на регулациону линију у графичком прилогу **бр.5**. План регулације и нивелације.

У простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена изградња.

#### Целина 5ц –1

Међусобна удаљеност **нових** објеката је мин. 4,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

**Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с предходним ставом, обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:**

1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m;

2) **слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m.**

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

У случају изградње двојног објекта за постављање објекта на катастарској међи потребна је сагласност суседа.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

### 2.3.4. Највећи дозвољени индекс заузетости

Табела 8. -Највећи дозвољени индекс заузетости по целинама, у складу са наменом и величином парцеле

Просторна целина	Намена	Највећи дозвољени индекс заузетости	
5ц -1	Породично становање	50%	
5ц -2 потцелине 1 и 2	Пословање	комерцијално-услугне делатности	40%
		Станица за снабдевање моторних возила горивом	20%

### 2.3.5. Највећа дозвољена висина или спратност објеката

Табела 9. -Највећи дозвољена спратност објекта по целинама, у складу са наменом парцеле

Просторна целина	Намена	Највећа дозвољена спратност објекта	
5ц -1	Породично становање	Највећа дозвољена спратност објекта је П+2+Пк. Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је П. Највећа дозвољена спратност објекта компатибилне намене је П+1. На <b>постојећој изграђеној грађевинској парцели</b> површине мање од 300m <sup>2</sup> за слободностојећи објекат дозвољена је доградња до спратности П+1. На <b>постојећој неизграђеној грађевинској парцели</b> површине мање од 300m <sup>2</sup> за слободностојећи објекат, односно мање од 200m <sup>2</sup> за двојни објекат дозвољена је изградња новог стамбеног објекта спратности П+1, са два стана.	
5ц -2 потцелине 1 и 2	Пословање	Комерцијално-услугне делатности	П+2
		Станица за снабдевање моторних возила горивом	П+1

### 2.3.6. Услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

#### Целина 5ц –1

Намена: породично становање

На истој грађевинској парцели може се градити други објекат: као помоћни објекат (у функцији главног) или објекат компатибилне намене.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању без присутних осталих делатности могу се градити: главни објекат, други објекат (стамбени, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20m<sup>2</sup>) и помоћни објекат у функцији становања (остава мања од 20m<sup>2</sup>, оградe и сл).

На грађевинској парцели површине веће од 600m<sup>2</sup> дозвољена је изградња другог стамбеног објекта и пословног објекта као компатибилне намене у склопу основног објекта или као самостални.

На постојећој изграђеној или неизграђеној грађевинској парцели површине мање од 300m<sup>2</sup> за слободностојећи објекат, односно мање од 200m<sup>2</sup> за двојни објекат не предвиђа се изградња другог објекта (помоћног или објекта компатибилне намене).

### 2.3.8. Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

У целини 5ц –1 зеленило ограничене намене је представљено породичним вртovima.

Основна намена зелених површина у оквиру становања је: побољшање животне средине и стварање услова за одмор становника. Услови за уређење слободних површина се свode на ограничавање изградње објеката на површини не већој од дозвољене. Конкретни услови уређења не постоје, већ су то препоруке за пројектовање. Битно је повезивање зелених површина на парцели са јавним зеленилом у обухвату. Савети уређења су следећи: тежити већој озелењености парцела, применити садњу квалитетније вегетације, формирати предврт, економски део дворишта, места за одмор. Препорука је да однос поплочаног (бетонираног) и зеленог (травнатог) дела парцеле буде 40:60, мада све зависи од потреба корисника и дозвољена је и једна и друга крајност (целокупно поплочано и целокупно затрављено).

Дозвољено је, према жељи и потреби корисника, подизање једноставних објеката: вртних сенила до 15m<sup>2</sup> основе, стазе, платоа, вртних базена и рибњака површине до 12m<sup>2</sup> и дубине до 1m, надстрешнице основе до 10m, дечја игралишта, дворишних камина површине до 1,5 m и висине до 3m и колски прилази.

### 2.3.9. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених и пословних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже објеката планирају се у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 10. - Нормативи за паркирање

Намена	Тип објекта		Јединица мере	Једно паркинг место на:
Породично становање			стан	1
Комерцијално услужне делатности	пословни простор		m <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	занатске радње		m <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
	Угоститељск и објекти	ресторан	седишта	8-12
		хотел	Собе	3-5
		кревети	5-8	
Трговина	супермаркети		m <sup>2</sup>	50-80
	техничка роба			25-50
	мешовита трговина			20-40
	трговина на мало			100

Увидом у приложену техничку документацију - ИДР и плански документ План детаљне регулације за потцелину 5ц у целини 5 Плана генералне регулације 11 /насеље између бојничког и лебанског пута у Лесковцу/ ("Службени гласник града Лесковца" бр.24/19), утврђено је да

**Позиција новопројектованог објекта није у складу са Планом детаљне регулације за потцелину 5ц у целини 5 Плана генералне регулације 11 /насеље између бојничког и лебанског пута у Лесковцу/ ("Службени гласник града Лесковца" бр.24/19) - удаљење новопланираног објекта у односу на суседне КП бр. 9733 и КП бр. 9734 КО Лесковац, није у складу са планским документом.**

**Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m. Међусобна удаљеност нових објеката је мин. 4,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.**

**У приложеном КТП-у је приказан постојећи нелегални темељ на месту планираном за изградњу предметног објекта. У техничком опису идејног решења постојећи темељ није описан нити је наведен његов статус.**

Сходно наведеном, утврђено је да идејно решење није урађено у складу са Планом детаљне регулације за потцелину 5ц у целини 5 Плана генералне регулације 11 /насеље између бојничког и лебанског пута у Лесковцу/ ("Службени гласник града Лесковца" бр.24/19) .

Сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) и напред наведеним ограничењима из планског документа, утврђено је да захтев за издавање локацијских услова није у складу са Планом генералне регулације 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.11/14), па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), констатовано да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.

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**

Ранко Голубовић, струк инг.грађ.спец

#### **Руководилац групе за локацијске услове**

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

#### **ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.