



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ЛЕСКОВАЦ  
Градска управа,  
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-10358-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-180/21-02

Датум: 20.04.2021.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Тане (Раим) Асановића, ул. Грделичка бр. 1, Лесковац, преко пуномоћника Данијела Љубеновића, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр. 7, пр., Студио за архитектуру и графички дизајн "Pixel Perfect", ул. Војводе Мишића бр. 7, Лесковац, одговорно лице пројектанта и главни пројектант Данијел Љубеновић, маст. инж. арх., 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, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), чл.13, став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020), и чл. 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део ромског насеља "Славко Златановић" у Лесковцу, потцелина а8-1 у блоку 61 Плана генералне регулације 10, ПДР за део ромског насеља "Славко Златановић" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 24/19), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ (негативне)

### за доградњу (надградњу) постојећег стамбеног објекта спратности По+П на По+П+1 на КП бр. 12744 КО Лесковац

Увидом у плански документ – ПДР за део ромског насеља "Славко Златановић" у Лесковцу, потцелина а8-1 у блоку 61 Плана генералне регулације 10, ПДР за део ромског насеља "Славко Златановић" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 24/19), и достављену техничку документацију, сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

### ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део ромског насеља "Славко Златановић" у Лесковцу, потцелина а8-1 у блоку 61 Плана генералне регулације 10, ПДР за део ромског насеља "Славко Златановић" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 24/19), предметна КП бр. 12744 КО Лесковац, налази се у просторној целини А, ПДР а8-1, целина 1е, планиране намене породично становање.

ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део ромског насеља "Славко Златановић" у Лесковцу, потцелина а8-1 у блоку 61 Плана генералне регулације 10, ПДР за део ромског

насеља "Славко Златановић" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 24/19) прописано је следеће:

## **2.1. Општа правила уређења и грађења простора**

Општа правила која се примењују код изградње нових објеката за све намене у обухвату су:

- правила парцелације,
- правила регулације,
- правила изградње и
- правила за уређење грађевинских парцела, ограђивање и озелењавање

## **2.2. Посебне смернице у случају озакоњења изграђених објеката**

Осим општинских правила дају се и следеће посебне смернице које се примењују ради стварања минималних услова за озакоњење постојећих објеката зависно од фазе до које су изграђени.

Табела 3. –Посебне смернице у случају озакоњења постојећих објеката

### *- Правила за формирање грађевинске парцеле:*

Правила парцелације и препарцелације дају се зависно од постојеће изграђености парцеле објектима који су у употреби, уз уважавање постојеће поделе на терену.

Формиране, постојеће катастарске парцеле које се користе као грађевинске, а мање су од дозвољеног прописаног минимума, наставиће да се користе као грађевинске са постојећим објектима који се могу озакоњити, али не могу се користити за изградњу нових објеката, осим у случају замене објекта према прописаним правилима градње. Може се вршити парцелација оваквих парцела у циљу формирања грађевинских парцела које одговарају прописаним минималним површинама.

Постојеће катастарске парцеле на којима је изграђено више објеката, а оградама је назначена појединачна власничка припадност парцелишу се у грађевинске формирањем нових катастарских уз уважавање фактичке поделе.

### *- Доградња постојећих објеката:*

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). Они се могу доградити недостајућим стамбеним просторијама /улазни трем, ходник, кухиња и спаваћа соба/ до мах 15m<sup>2</sup> и сантарним просторијама /вц и купатило/ од 1,5m<sup>2</sup> до 4,0m<sup>2</sup>, односно доградњом неопходних стамбених или санитарних просторија. За реализацију доградње на растојању мањем од дозвољеног овим планом потребно је претходно прибављање сагласности власника односно корисника суседне парцеле. 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.

## **2.4. Правила грађења**

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

Катастарске парцеле не прате започету изградњу објеката, па је потребно да се конституишу као нове катастарске или као грађевинске уколико је то могуће, а за неизграђене је у свим целинама обавезујућа примена следећих правила.

Најмања површина грађевинске парцеле формира се према типологији изградње:

- слободностојећег објекта је 300,00m<sup>2</sup> и
- објекта у прекинутом низу је 200,00m<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле:

- слободностојећег објекта и породичног стамбеног објекта са пословањем је 10,00m,
- објекта у непрекинутом низу 5,00m и
- објекта у прекинутом низу 8,00m.

### **2.4.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске**

## парцеле

Положај грађевинске линије за изградњу нових објеката условљен је минимално прописаним растојањем између грађевинске и регулационе линије, како је приказано графички и 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.

**Међусобна удаљеност објеката је min. 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 претходним 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.

У случају изградње објекта у прекинутом и непрекинутом низу за постављање објекта на катастарској међи потребна је сагласност суседа. За први или последњи објекат у непрекинутом низу најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле је 1,50m.

У случају изградње пословног објекта /услужно-комерцијалне делатности/ и мањег производног објекта положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 5m.

**За изграђене породичне стамбене објекте** чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације на удаљености од 1,00m и на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3,00m. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0m међусобна удаљеност износи мин.5,0m. Удаљеност објеката од границе парцеле -растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног или нестамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу је 4,0m.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета  $h=1,80m$ , површине до  $0,80m^2$ .

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити **мин. 0,50m**, изузев у зонама где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле) где је минимална удаљеност 0,00m.

### 2.4.4. Највећи дозвољени индекс заузетости

Табела 9. -Највећи дозвољени индекс заузетости по целинама, у складу са наменом и величином парцеле

Просторна целина	Намена	Највећи дозвољени индекс заузетости /%/
1ђ и 1е	Породично становање	50

### 2.4.5. Највећа дозвољена висина или спратност објеката

Табела 10. -Највећи дозвољена спратност објекта по целинама, у складу са наменом парцеле

Просторна целина	Намена	Највећа дозвољена спратност објекта
1ђ и 1е	Породично становање	Највећа дозвољена спратност објекта је три надземне етаже. Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је једна надземна етажа. Највећа дозвољена спратност објекта компатибилне намене је две надземне етаже.

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

За паркирање возила за сопствене потребе, власници 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.

На основу ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део ромског насеља „Славко Златановић“ у Лесковцу, потцелина а8-1 у блоку 61, Плана генералне регулације 10, ПДР за део ромског насеља "Славко Златановић" („Сл. гласник града Лесковца“ бр.24/19), није могуће издати тражене локацијске услове, за доградњу (надградњу) постојећег стамбеног објекта спратности По+П на По+П+1 на КП бр. 12744 КО Лесковац, из разлога што:

- Предметна парцела КП бр. 12744 КО Лесковац је површине 207 m<sup>2</sup>.

Према плану: Најмања површина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте је 300 m<sup>2</sup>.

Посебне смернице у случају озакоњења постојећих објеката: Формиране, постојеће катастарске парцеле које се користе као грађевинске, а мање су од дозвољеног прописаног минимума, наставиће да се користе као грађевинске са постојећим објектима који се могу озакоњити, али не могу се користити за изградњу нових објеката, осим у случају замене објекта према прописаним правилима градње. Може се вршити парцелација оваквих парцела у циљу формирања грађевинских парцела које одговарају прописаним минималним површинама.

- Удаљење новопројектованог објекта на планираној парцели је мање од минималног удаљења које према плану износи 4,00 m, од постојећег објекта на суседној источној парцели КП бр. 12743 КО Лесковац. Удаљење планираног објекта од северне међне линије је мин. 0,63m, а према плану: За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације на удаљености од 1,00 m.

Сходно члану 13. став 2, Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020) и напред наведеним ограничењима из планског документа, утврђено је да захтев за издавање локацијских услова нује у складу са Планом детаљне регулације за део ромског насеља „Славко Златановић“ у Лесковцу, потцелина а8-1 у блоку 61, Плана генералне регулације 10, ПДР за део ромског насеља "Славко Златановић" („Сл. гласник града Лесковца“ бр.24/19), па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени 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**

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

**Руководилац групе за локацијске услове**

Божидар Михајловић, дипл. инж. арх

**Шеф Одељења за обједињену процедуру**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.