



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ЛЕСКОВАЦ  
Градска управа,  
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-18486-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-222/21-02

Датум: 23.06.2021.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Јовица (Љубомир) Банковић, ул. Бошка Мармира бр. 3, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Наташа Цакић, дипл. инж. арх., главни и одговорни пројектант, пројектног бироа: "АМК Orbis" ДОО.ул. Николе Скобаљића бр. 11/77, Лесковац,, 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 9/2020 и 52/2021), 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 ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 11/14), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ (негативне)

### за реконструкцију и доградњу приземног породичног стамбеног објекта на П+1, на КП.бр. 6632 КО Лесковац

Увидом у плански документ – ПГР 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 11/14) у Лесковцу, 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 ПГР-у 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 11/14), предметна КП бр. 6632 КО Лесковац КО Лесковац, налази се у просторној целини А, Блок 9, планиране намене породично становање.

ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 11/14), у Лесковцу, прописано је следеће:

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а**

#### **3.1.2. Општа правила грађења**

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објекта на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Планава детаљне регулације.

### **Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку
- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама**

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

- претежна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти),
- компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,
- „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),

#### **1. Породични објекти**

#### **Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:**

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300m<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150m<sup>2</sup>
- полуатриумских објеката.....130m<sup>2</sup>
- у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450m<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 600m<sup>2</sup> и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

**Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 м.**

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 100m<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.

На основу ПГР-а 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 11/14), није могуће издати тражене локацијске услове, за реконструкцију и доградњу приземног породичног стамбеног објекта на П+1, на КП.бр. 6632 КО Лесковац., из разлога што:

- Растојање планираног предметног објекта на предметној КП бр. 6632 КО Лесковац је мање од минималног планом дефинисаног растојања од постојећег објекта на суседној источној КП бр. 6631 КО Лесковац.

- Према Катастарско топографском плану, уочена је грешка, уместо северозападне суседне парцеле КП бр. 6624, уписана је 6623 КО Лесковац. Иста грешка се понавља и у ситуационом плану идејног решења на истој катастарско топографској подлози.

- Приложена је сагласност Николе Петровића, корисника КП бр. 6630 КО лесковац, бр. УОП - III: 1296 - 2021 од 29.03.2021. године. Према подацима са КnWeb-а, имаоц права на парцели је: Мирослав (Стојан) Петровић.

- Приложена је сагласност Драган Младеновић, корисника КП бр. 6624 КО лесковац, бр. УОП - II: 1296 - 2019 од 12.12.2021. године. Према подацима са КnWeb-а, имаоц права на парцели је: Драгица (Светислав) Младеновић.

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 генералне регулације 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца бр. 11/14), 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.