



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ЛЕСКОВАЦ  
Градска управа,  
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-19999-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-233/21-02

Датум: 07.07.2021.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву, Милице Антић, ул. Војводе Танкосића бр. 16/22, Ниш, који је поднет преко пуномоћника Душана Кесића, ул. 1. маја бр. 14, Кула, пројектант Предузеће за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење "КРУГ" ДОО Кула, ул. 16. дивизије бр. 83, одговорно лице пројектанта Золтан Лиценбергер, дипл. инж. ел., главни пројектант: Душан Кесић, дипл. инж. грађ., 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 за Насељено место Вучје ("Сл. гласник града Лесковца 19/18), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ (негативне)

### за изградњу приземног стамбеног објекта на КП бр. 4907 КО Вучје, ул. Селиште бб.

Увидом у плански документ – План генералне регулације за Насељено место Вучје ("Сл. гласник града Лесковца 19/18), 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 генералне регулације за насељено место Вучје ("Сл. гласник града Лесковца 19/18), предметна КП бр. 4907 КО Вучје, налази се у **просторној целини 3.2. Стамбена зона, потцелине 3.2.б**, планиране намене породично становање, директно спровођење.

ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - За насељено место Вучје ("Сл. гласник града Лесковца 19/18), прописано је следеће:

#### ПЛАНСКИ ДЕО

#### 2. Правила уређења

#### 2.2. Подела на урбанистичке целине и зоне

### ЦЕЛИНА 3 –СТАМБЕНА ЗОНА

Обухват: је подељен на три потцелине, тако да се прва нумерисана као потцелина 3.1. налази се у југозападном делу насеља, обострано дуж општинског пута ОП-44 који води ка насељу Брза, **потцелина 3.2.** захвата простор у источном делу насеља, обострано дуж општинског пута ОП-43 који води ка насељу Накривањ.

**ПОТЦЕЛИНА 3.2. –СТАМБЕНА ЗОНА ПРЕМА НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ НАКРИВАЊ,**

Земљиште: грађевинско и водно.

#### 2.5. Урбанистички и други услови за уређење површина и објеката остале намене

Правила уређења објекта остале намене дата су по претежним наменама (**становање**, пословање, привређивање/радна зона, црквени комплекс и комплекс воденица) у обухвату Плана.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Прописују се правила грађења на грађевинском и водном земљишту грађевинског подручја и пољопривредном земљишту изван грађевинског подручја.

#### 3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

##### 3.1.1. Становање

Прописују се правила за породично, вишепородично, повремено/викенд становање и становање у непрофитабилним условима. Породично становање је у комбинацији са пословањем, привређивањем и пољопривредом, док је вишепородично са пословањем.

Положај објеката у односу на регулационе линије: Одређен је грађевинском линијом која је у односу на регулациону на одређеном растојању приказана графички за постојеће објекте и нумерички за планиране објекте у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле: Одређен је као међусобна **удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5m**, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

**Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна min. удаљеност објеката 2,50m**, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта /међусобна и од другог објекта/ износи најмање пола висине вишег објекта тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

У случају повећање енергетске ефикасности постојећих вишепородичних и пословних објеката чији габарит је одређен катастарском парцелом, или из конструктивних разлога (пр. стубови), могућа је минимална корекција габарита објеката.

Посебна правила примењују се код изградње породичног становања са пољопривредним домаћинством где је: 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) min. растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m; в) min. 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; е) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е) источне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели: **Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину или приватни пролаз ширине 2,50m.**

Прилаз до јавне површине код објеката намењених повременом становању могуће је остварити уређењем прилаза преко јавних и осталих зелених површина, воденичних јазова и осталих водотокова /изградњом степеница, рампи, мостова и сл./ уз прибављање неопходних сагласности.

Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила: Простор за паркирање возила

обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то **0,5ПМ/1стан**; 1ПМ/100m<sup>2</sup> за остале нестамбене намене. Гараже објеката могу се планирати подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели; Подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Услови за оградавање: Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

## **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**

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>, ограде и сл).

На парцелама већим од 600m<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте као компатибилне намене.

На парцелама већим од 800m<sup>2</sup>, могуће је поред основног стамбеног објекта градити мали производни погон и објекте комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, велепродаја) као компатибилне намене.

Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300m<sup>2</sup>.

Максимална спратност објеката: **Четири надземне етажe и једна надземна етажa за помоћни објекат.**

Максимални индекс заузетости: **40%**

У оквиру стамбеног дела парцеле 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>, ограде и сл).

**На основу Плана генералне регулације за Насељено место Вучје ("Сл. гласник града Лесковца 19/18), није могуће издати тражене локацијске услове, за изградњу приземног стамбеног објекта на КП бр. 4907 КО Вучје, из разлога што:**

- Планирани објекат на предметној КП бр. 4907 КО Вучје није удаљен у складу са планом у односу на суседне КП бр. 1322/2 и 2176 КО Вучје. Према плану минимално удаљење новопланираног објекта од међне линије са суседном парцелом је 2,50m.

- Удаљење планираног објекта на планираној КП бр. 4907 КО Вучје је свега 2,22 m, од објекта на суседној КП бр. 1322/2 КО Вучје. Према плану ово удаљење може бити минимум 5,00m.

- Регулациона линија приказана у ситуационом плану идејног решења није у складу са планом (5. План регулације и нивелације).

- Колски прилаз на јавну површину - улицу, није у складу са планом и износи 1,90m, према ситуационом плану идејног решења. Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину или приватни пролаз ширине 2,50m.

- У ситуационом плану потребно је приказати прилаз преко КП бр. 1321/2 КО Вучје, с минималном ширином од 2,50m до предметне парцеле КП бр. 4907 КО Вучје.

- Идејно решење није урађено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и

намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019), члан: 35 - 40. Није приказан индекс изграђености и индекс заузетости.

- На парцели је потребно приказати једно паркинг место.

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.