



Република Србија

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-19008-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-213/22-02

Датум: 30.06.2022. год.

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Николе и Марије Спасић из Лесковца, ул. Пусторечка бр.30 Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), Плана генералне регулације б "Дубочица" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности Пр+2+Пк, категорије Б,

на КП бр. 4088 КО Лесковац

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносиоци захтева Никола и Марија Спасић из Лесковца, ул. Пусторечка бр.30, Лесковац, обратили су се овом органу дана 22.06.2022. године, преко пуномоћника пројектног бироа *Планер пројект*, Пролетерска бр.30, захтевом бр. ROP-LES-19008-LOC-1/2022, заводни број 353-213/22-02, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности Пр+2+Пк, категорије Б, на КП бр. 4088 КО Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 4/31.05.2022 из маја 2022 године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектног бироа *Планер пројект*, ул. Пролетерска бр.30,

Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Драгане С. Лазих, дипл. инж. арх, број лиценце 300 D711 06 и одговорног лица пројектанта Већимира Ђорђевића пр.

По пријему захтева, овај орган је, у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), проверио испуњеност формалних услова за поступање по захтеву и утврдио:

- да је надлежан за поступање по захтеву;
- да је захтев поднет у прописаној форми и да садржи све прописане податке;
- да је уз захтев приложено Идејно решење;
- **да уз захтев није приложен доказ о уплати таксе и накнаде.**

Сходно Закону о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020 и 62/2021- усклађени дин. изн.), републичка административна такса за подношење захтева износи 330,00 дин.

Сходно Одлуци о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018 и 73/2019), члан 27.а, накнада за подношење захтева издавање и измену локацијских услова за класе објеката из категорије "А" и "Б" износи 1.000,00 динара.

Поред неиспуњености формалних услова, овај орган је проверио и садржину достављеног Идејног решења и утврђено је следеће:

1. У Главној свесци у табели Општи подаци о објекту и локацији није наведена класификациона ознака пословног простора. Такође, у текстуалној документацији Идејног решења није прецизирана врста делатности која ће се обављати у пословном делу предметног објекта;
2. Приложени .dwg фајл Ситуација не садржи графички приказ исте;
3. У графичкој документацији на цртежу *Ситуациони план-кров* нису приказана удаљења од постојећег објекта означеног бројем 1 са северне стране предметне парцеле на КП бр. 4089 КО Лесковац и објекта означеног бројем 3 са западне стране предметне парцеле на КП бр. 4089 КО Лесковац;
4. Увидом у графички прилог *Ситуациони план – ново* утврђено је да је грађевинска линија приказана на удаљењу од 2,26м у односу на регулацију као и удаљење новопланираног објекта у односу на постојећи објекат са северне стране предметне парцеле на КП бр. 4089 КО Лесковац (4,68 м) **нису у складу са одредбама важећег планског основа Плана генералне регулације 6 "Дубочица" у Лесковцу** ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15) ;
5. Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр.22/2015) наведена класификација објекта у идејном решењу, класификација број 112221, категорије "Б" – *Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак до 2.000m² и П+4+Пк* , **спада у вишепородични стамбено-пословни објекат** а не у стамбено-пословни објекат како је то наведено у идејном решењу.

Чланом 3. Закона о сановању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС"бр.104/2016 и 9/2020- др.закон) дефинисано је да се под **стамбеном зградом** сматра зграда која је намењена за становање и која се користи за ту намену а састоји се од **најмање три стана**, док је **породична кућа**, зграда намењена за становање и користи се за ту намену а састоји се од **највише два стана**.

Површина предметне КП бр. 4088 КО Лесковац и ширина фронта не испуњавају основ да буде грађевинска парцела за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта.

Увидом у плански документ – Плана генералне регулације 6 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), и приложено Идејно решење бр. . 4/31.05.2022 из маја 2022. године, урађено од стране пројектног бироа *Планер пројект*, ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, 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

Предметна катастарска парцела КП бр. 4088 КО Лесковац КО Лесковац, на којој је пројектован предметни **стамбено-пословног објекат**, налази се у обухвату Плана генералне регулације 6 "Дубочица" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15) којим је прописано следеће

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

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

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је $300,00\text{m}^2$, двојног објекта је $400,00\text{m}^2$ (две по $200,00\text{m}^2$), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката $200,00\text{m}^2$, као и објеката у прекинутом низу - $200,00\text{m}^2$.</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је $10,00\text{ m}$, двојних објеката $16,00$ (два по $8,00\text{ m}$) и објеката у непрекинутом низу $5,00\text{m}$.</p>
Максимална спратност објекта	Четри надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од $0,90\text{m}$ (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од $1,40\text{ m}$.</p> <p>Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од $0,90\text{ m}$ од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од $1,40\text{m}$ м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган.</p> <p>Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине $1,40\text{ m}$ уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p>

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА)

Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је $600,00\text{m}^2$.</p> <p>Минимална ширина фронта парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за слободностојеће стамбене објекте је $16,00\text{m}$ - за објекте у прекинутом низу је $12,00\text{m}$.
Максимална спратност објекта	Седам надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%

Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.
------------	--

Правила грађења за вишепородичне објекте су усмеравајућа и односе се на изградњу објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у свим зонама породичног становања.

Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	40%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

Урбана обнова:

У зони породичне градње на парцелама које немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају неусловне објекте могуће је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову.

Реализација и спровођење за урбану обнову:

Обавезна је израда пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

Имајући у виду горе наведено решено је као у диспозитиву.

У складу са чланом 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), овај орган је **увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом**, па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) **констатовао да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом, уз напред наведене забране и ограничења садржаних у планском документу.**

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради Пројекта за грађевинску дозволу, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са чл. 135. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19, 09/2020 и 52/21).

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 Града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач

Радмила Горуновић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе

за израду локацијских услова

Александар Младеновић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл.правни

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник