



Република Србија

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-10936-LOC-1/2023

Заводни бр.: 353-168/23-02

Датум: 21.04.2023. год.

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Петра Момировић, ул. 12 Октобар, Печењевце, 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 насељеног места Печењевце ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/17)**, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за тоталну реконструкцију са доградњом помоћног објекта спратности По+П и пренаменом у пословни објекат спратности По+П (подрум и приземље) на КП бр. 2365/1 и 2365/2 КО Печењевце

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносиоц захтева Петар Момировић, ул. 12 Октобар бб, Печењевце, обратио се овом органу дана 26.07.2022. године, преко пуномоћника Пројектни биро „Планер Пројект“, ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, одговорно лице пројектанта пр., Већимир Ђорђевић, главни пројектант Драгана С. Лазих, дипл. инж. арх. за издавање локацијских услова за реконструкцију са доградњом помоћног објекта спратности По+П у пословни објекат спратности По+П на КП бр. 2365/1 и 2365/2 КО Печењевце.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 20/20.06.2022, од: 20.06.2022.год., Лесковац - (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектног бироа „Планер пројект“, ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, оверено од стране одговорног лица пројектанта Већимир Ђорђевић пр., главни пројектант Драгана С. Лазих, дипл.инж.арх. бр. Лиценце: 300 D711 06.

- 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 је уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде.

Поред испуњености формалних услова, овај орган је проверио и садржину достављеног Идејног решења и утврђена су следећа одступања од : одредаба важећег планског основа Плана генералне регулације насељеног места Печењевце ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/17).

1. Индекс Заузетости, планираног постојећег објекта са доградњом износи: 100% > 50% макс према ПГР-у за Комерцијално – пословне комплексе.
2. Укупна површина предметних парцела на којима се планира доградња и реконструкција КП бр. 2365/1 и 2365/2 КО Брестовац је недовољна,
3. Процент зелених површина према идејном решењу је 0%, према плану је мин. 10%.
4. У ситуационом плану није приказан економски прилаз објекту. У главној свесци је наведено да је економски улаз остварен са западне стране из стамбеног прилаза. КП бр. 2366 КО Лесковац је у приватном власништву, те је потребно прибавити сагласност службеног пролаза.
5. Пошто је укупна парцела збир ових двеју парцела са планираном доградњом 100% изграђена, то се не може обезбедити ни потребан број паркинг места.

Увидом у плански документ – План генералне регулације насељеног места Печењевце ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/17), и приложено Идејно решење бр. . 20/20.06.2022, од: 20.06.2022.god., Leskovac, 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

Предметне катастарске парцеле: КП бр. 2365/1 и 2365/2 КО Брестовац, на којима је планирана реконструкција са доградњом и пренаменом помоћног објекта спратности По+П у пословни објекат спратности По+П, налазе се у обухвату Плана генералне регулације насељеног места Печењевце ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/17) Целина 3, планиране намене породично становање, у заштитној зони далековода, директно спровођење према ПГР-у. Ка улици линијски централни коридори.

Наведеним планским документом, прописано је следеће:

- 2.5. Услови за уређење и изградњу површина и објеката остале намене
- 2.5.3. Комерцијалне делатности

Под комерцијалним делатностима подразумевају се делатности у домену пружања услуга свих врста, превасходно усмерених ка задовољењу најширег спектра заједничких потреба

становништва: од задовољења свакодневних потреба, до оних повремених и ванредних, у терцијарном и кварталном сектору. Делатност, као претежну, обављају привредни субјекти који су регистровани за обављање трговине на мало и велико, угоститељство, саобраћај, извођење грађевинских радова, финансијско посредовање, активности у вези са непокретностима, осигурање, образовање, здравство и социјални рад и остале услужне делатности.

Услужне делатности су присутне у централној зони насеља, често у комбинацији са становањем, као и на неколико посебних локација, где су услужне делатности доминантна или једина намена на парцели.

У планском периоду, услужне делатности су предвиђене као компатибилна намена стамбеној намени, тако да се могу развијати, као пратећа и допунска намена становању или као доминантна намена на парцели, у свим зонама становања.

Места за паркирање

- Места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);

- Најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;

- Број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:

- На паркиралиштима уз стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила грађења важе за изградњу нових објеката, за доградњу и реконструкцију постојећих. Приликом реконструкције и доградње постојећих објеката важе урбанистички параметри дефинисани за изградњу нових објеката. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

Правила изградње на грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене за зону, односно не мања од 150,00 m², може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8.

3.1.4. Посебна правила изградње на земљишту осталих намена

3.1.4.1. Правила грађења за зоне породичног становања

Зона породичног становања (зона ретких насеља и породичне изградње)

Зона породичног становања односи се на парцеле породичног становања које немају карактер пољопривредних газдинстава

Врста и намена објеката који се могу градити

Претежна намена: Претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда (дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање. Имајући у виду карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање

Услови за формирање грађевинске парцеле

Најмања површина за формирање грађевинске парцеле је:

Слободностојећи објекат	300.00m ²
Двојни објекат	400.00m ² (две по 200,00m ²)
Објекат у прекинутом низу	200,00m ²
Објекат у непрекинутом низу	200,00m ²
Атријумски, полуатријумски објекат	200,00m ²

Најмања ширина за изградњу грађевинске парцеле је:

Слободностојећи објекат	10.00m
Двојни објекат	10.00m (два по 8,00m)
Објекат у прекинутом низу	5,00m
Објекат у непрекинутом низу	5,00m

Положај објекта у односу на регулациону линију и суседне парцеле и међусобна удаљеност објекта

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат је 3,0 m.

У зони у којој постоје изграђени објекти, ово растојање утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се локацијским условима.

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50 m
слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50 m
двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00 m

први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50 m

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

За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 m

слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 m

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијским условима према врсти изградње у складу с овим планом.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле 40%

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста је највише четири надземне етаже.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели – Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. (поглавље 3.1.3. Општа правила за изградњу објеката).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање објеката дати су у општим правилима грађења (поглавље 3.1.3. Општа правила за изградњу објеката).

3.1.4.2. Правила грађења за радне зоне/привређивање

Привређивање у оквиру намене становања

Могу се јавити различити облици привређивања у оквиру намене становања, и то: као део стамбеног објекта, као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели; у свему према одговарајућим урбанистичким параметрима (за зону и целину у којој се налазе), дефинисаним у оквиру поглавља 3.1.4.1. Правила грађења за зоне породичног становања.

Привређивање у зонама становања: не сме угрозити и ометати функцију основне намене у којој се развија и не сме угрожавати животну средину (буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд.). Простор за привређивање у оквиру намене становања појединачно или укупно у континуитету, не сме заузимати простор већи од 0,1ha.

Комерцијално-пословни комплекси

-макс. индекс заузетости 50%;

-макс. спратност три надземне етаже;

-минимална површина парцеле 600 m²;

-растојање грађевинске и регулационе линије мин. 5,00m;

-мин. проценат зелених површина 10%.

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

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе

за израду локацијских услова

Александар Младеновић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл.правник

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник