

Република Србија
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа за урбанизам,
и стамбено-комуналне послове
Број: 353-363/15-02
25.11.2015.год.

Градска управа за урбанизам и стамбено-комуналне послове града Лесковца, решавајући по захтеву "Победа" д.о.о., Омладинска бб, Предејане, за издавање локацијских услова за доградњу хотела Предејане за потребе спа центра, на КП бр.130; 126/6 и 126/7 све у КО Предејане (варош), на основу члана 53а став 5. 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 и 145/2014), члана 8 став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр. 22/15 и 89/15) доноси:

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев "Победа" д.о.о., Омладинска бб, Предејане, за издавање локацијских услова за доградњу хотела Предејане за потребе спа центра, категорије В, класификационе ознаке 121112, на КП бр.130; 126/6 и 126/7 све у КО Предејане (варош).

Уз захтев је приложено идејно решење планиране доградње бр. СРБ-02/2015 од октобра 2015.год., урађено од стране "АДЦ БИРО" д.о.о. – Београд, Ул. Господара Вучића 181.

Чланом 8 став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр. 22/15 и 89/15) прописано је да ће надлежни орган, односно ова Управа захтев за издавање локацијских услова одбацити закључком када идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, не упуштајући се у оцену техничке документације у складу са одредбом члана 8ђ Закона.

Увидом у приложено идејно решење утврђени су следећи недостаци:

- 1) Приказана доградња не односи се само на постојећи објектот хотела Предејане (део објекта који је евидентиран под бројем 1 у катастру) већ се односи и на доградњу слободностојећег објекта (гараже) који се налази унутар комплекса хотела Предејане (објектот бр. 3 у евиденцији катастра са површином од 132m²) обзиром да је у графичким прилозима идејног решења уз постојећи објектот бр. 3 са северозападне стране предвиђена доградња А.Б. конструкције (са стубовима и гредама) за потребе терасе површине 322,35m² која ће бити у функцији спа центра а планирана је изнад и уз наведени постојећи објектот бр. 3 у евиденцији катастра, односно како је наведено у текстуалној документацији идејног решења - кров постојеће гараже (објекта бр.3 према катастру) предвиђен је да се користи као део терасе планираног спа центра. Поред наведене доградње уз постојећи објектот хотела Предејане у идејном решењу није формулисана и доградња објекта бр. 3 у евиденцији катастра, односно објекта гараже како је означен у приложеном идејном решењу;
- 2) Образац 0.5. Подаци о објекту и локацији / општи подаци о објекту и локацији из Прилога 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник" РС, бр. 23/2015 и 77/2015) иза наведеног типа објекта не садржи податак о врсти радова: (нпр. нова градња, доградња, реконструкција, промена намене, адаптација, инвестиционо одржавање и сл.);

3) Решење о одређивању одговорног пројектанта (пројекта архитектуре) у преамбули наведеног "Службеног гласника РС", бр. 23/2015 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, садржи и бр. "Службеног гласника РС", 77/2015;

4) У табели "Основни подаци о објекту и локацији" погрешно су уписане површине катастарских парцела и то:

- за КП бр. 130 КО Предејане (варош) уписана је површина 9.340m^2 док је у катастру за наведену катастарску парцелу евидентирана укупна површина од 12.201m^2 ;
- за КП бр. 126/7 КО Предејане (варош) уписана је површина од 105m^2 док је у катастру за наведену катастарску парцелу евидентирана укупна површина од 95m^2 .

Како су утврђене погрешне површине катастарских парцела у "Основним подацима о објекту и локацији" произилази да су погрешно наведени остварени индекси заузетости и изграђености. Поред наведеног у "Основним подацима о објекту и локацији" проценат зелених површина, индекси заузетости и индекси изграђености сходно Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник" РС, бр. 23/2015 и 77/2015) уписују се као дати локацијским условима само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО а не и у приложеном Идејном решењу у коме су наведене задате вредности;


5) Идејно решење није у складу са чланом 26 став 9. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник" РС, бр. 23/2015 и 77/2015) који прецизира следеће:
"У случају доградње.....техничка документација садржи и архивски пројекат, или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји";

5) Главна свеска идејног решења не садржи податак о пројектантима – попуњен образац 0.4 из Прилога бр.1 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник" РС, бр. 23/2015 и 77/2015);

6) Текстуална документација идејног решења нема наведен податак о потребним комуналним капацитетима, како је то предвиђено чланом 38 став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник" РС, бр. 23/2015 и 77/2015);

7) Идејно решење не садржи ситуациони план са приказаним габаритом објекта, димензијама, удаљености од суседних парцела и суседних објеката (1:1000-1:200) – (у катастру евидентиран суседни објекат на КП бр.164 КО Предејане (варош) а није приказан на геодетској подлози) како је то предвиђено чланом 40 тачка 1) Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник" РС, бр. 23/2015 и 77/2015);

8) Сходно члану 40 став 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник" РС, бр. 23/2015 и 77/2015) графички прилози идејног решења се израђују на геодетској подлози, за коју није неопходно прибављати оверу а која садржи топографски приказ терена, са уцртаним границама парцела.
Геодетска подлога у склопу идејног решења не садржи уцртане границе КП бр.130; 126/6 и 126/7 КО Предејане (варош). Граница КП бр.130 КО Предејане (варош) није у складу са катастарским стањем;



Ситуација идејног решења не садржи регулациону и грађевинску линију и њихово међусобно растојање;

- 10) У ситуацији идејног решења није приказано удаљење планиране доградње у односу на границу суседне КП бр. 163, 164, 128/1 и 126/1 све у КО Предејане (варош) као и удаљење између планиране доградње и постојећег суседног објекта бр.1 на суседној КП бр. 164 КО Предејане (варош).

Начин позиционирања планиране доградње мора бити у складу са Просторним планом Града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 12/11) за објекте у функцији туризма (постојећи мотел Предејане према Просторном плану Града Лесковца сврстан је у "транзитни мотел").

Поглавље 3.2.5.1. из Просторног плана Града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 12/11) прецизира за објекте у функцији туризма следеће основне принципе и правила уређења:

У природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и друго, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спорско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл., у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа: хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, и слични садржаји.

Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и уређене. Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да своју намену и функцију уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и других негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља. На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи објекти и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају. На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан терен мора се користити заједнички без ограђивања и парцелисања. На овим теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, или се то минимално чини, због заштитне функције коју обавља.

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

Правила грађења објеката у функцији туризма

Комерцијални објекти у функцији туризма:

Највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1.

Угоститељски објекти: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+Пк.

Рекреативни објекти: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+Пк.

Смештајни објекти уз путеве: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,7; највеће дозвољене висине зграда П+2+Пк.

Смештајни објекти уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1+Пк.

Смештајни уз заштитну зону споменика културе: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 0,7; највеће дозвољене висине зграда П+Пк.

Оквирни параметри за величину парцела су следећи: површина парцеле/комплекса за комерцијалне објекте је 500 m², за угоститељске објекте, смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика културе је 1000 m², за рекреативне објекте и смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту је 1000 m².

Транзитни туризам. Ова зона представља зону грађевинског земљишта јавне и остале намене око државних путева I и II реда у којој се могу градити путни садржаји и садржаји транзитног туризма (станице за снабдевање горивом, мотели, ресторани, стајалишта, итд) у складу са Законом о јавним путевима. Основна просторна дисперзија и расподела ових садржаја се ослања на специфичност поднебља и оцену учесталости потреба корисника за одређеним услугама, као и генерални став да уз веће урбане центре густина ових садржаја може бити и већа. Све садржаје уз ове путеве везивати за државне путеве преко сервисне саобраћајнице, са периодичношћу од минимално 400 m између прикључака. Спратност наведених објеката треба да је максимално II+I+Пк.


Начин **позиционирања објеката** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката а сходно *стамбеној зони на грађевинском земљишту у насељу* којој припада предметни објекат и то:

а) слободностојећи објекти – положај на парцели: минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50 m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m);

б) прекинути низ/једностр. узидани /двојни - положај на парцели: минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0 m, а приземних 6,0 m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 m међусобна удаљеност је најмање 6,0 m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 m међусобна удаљеност износи најмање 5,00 m; за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00 m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50 m.

Сходно општим правилима грађења на грађевинском земљишту из Просторног плана Града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 12/11):

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте; 3) за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута; 4) за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених правила; 5) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).



Како је уз захтев за издавање локацијских услова приложено идејно решење које не садржи потребне податке, није могуће издати локацијске услове, па је захтев одбачен, на основу члана 8 став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр. 22/15 и 89/15).

Против овог закључка може се изјавити приговор надлежном Градском већу града Лесковца, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања закључка. Такса за приговор износи 240.00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.

Ако се у року од 10 дана од дана пријема овог закључка, а најкасније 30 дана од дана објављивања на интернет страни надлежног органа http://www.jedinstvenisalter.gradleskovac.org/dokumenta_12.html поднесе усаглашени захтев са свим отклоњеним утврђеним недостацима у овом закључку не доставља се документација поднета уз захтев који је одбачен, нити се поново плаћа административна такса.

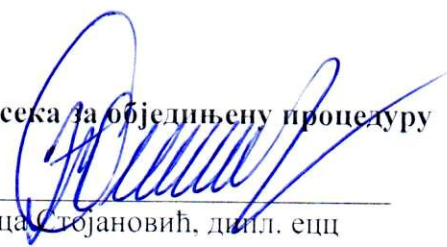
Сходно члану 8 став 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр. 22/15 и 89/15) право на подношење усаглашеног захтева може се само једном искористити.

Обрађивач



Бождар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека за обједињену процедуру



Жикица Стојановић, дипл. еиц

Начелник



Јасминца Миленковић, дипл. прав.