

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-9734-LOC-1/2017

Заводни бр.: 353-198/17-02

Датум: 17.05.2017.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву В&В HOUSE BUILDING D.O.O. из Лесковца, Ул. Учитеља Јосифа бр.19, који је поднет преко пуномоћника - Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, за издавање локацијских услова , на основу члана 53а 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 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015) и Плана генералне регулације 5 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за доградњу (надградњу) стамбеног објекта спратности По+П+1
у стамбени објекат спратности По+П+2 на КП бр. 9182 КО Лесковац у Ул. Девет Југовића
у Лесковцу**

Увидом у плански документ - План генералне регулације 5 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 21/13) и достављену техничку документацију - Идејно решење, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење** у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према Плану генералне регулације 5 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/13) и графичком прилогу бр.4 "план намене површина", предметна КП бр. 9182 КО Лесковац, налази се у блоку 44, подцелини 4б, зони становања.

3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима

3.3.1. Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима

Сектор 1а – у складу са ПДР-е за део блока 39

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат 300m²
- за двојни објекат 400m² две по 200m²
- објеката у непрекинутом низу 200m²

- полуатриумски објекат 200m²

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00m

- двојни објекат 16,00m два по 8,00m

- објекат у непрекинутом низу 5,00m

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 12,00m.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта максималне спратности П+1, максималног индекса изграђености 1,0 и максималног индекса искоришћености 50%.

3.3.2. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама Сектор1а – у складу са ПДР-е за део блока 39

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в-I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације;

- Код изградње нових објекта минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m;

- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне намене;

- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;

- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;

- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;

- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња другог објекта (помоћног или пословног);

- Пратеће намене у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;

- Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката/ осим у зони линијског центра дуж лебанског пута -у сектору 4б;

- На постојећим објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;

- Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту;

- Дозвољена је изградња помоћних објеката (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. II (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. 5,0m -мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може

бити максималне површине до 30m²;

- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин. 1,0m удаљити од катастарске међе;
- За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, 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;
 - за део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)
- За грађевинске парцеле намене породично становање:
 - макс. индекс изграђености 1.0
 - макс.индекс заузетости парцеле 40%;
- За грађевинске парцеле намене породично становање и пословање:
 - макс. индекс изграђености 1.0
 - макс. индекс заузетости 30%.
- за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-1 и 4в-II)
- За грађевинске парцеле намене породично становање:
 - макс. индекс изграђености 1.5
 - макс.индекс заузетости парцеле 50%;
- За грађевинске парцеле намене породично становање и пословање:
 - макс. индекс изграђености 1.0
 - макс. индекс заузетости 40%.

Максимална дозвољена спратност

- део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)
- максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1;
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;

Прописивање веће спратности у оквирима делова ових сектора условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.

- за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-1 и 4в-II)
- максимална дозвољена спратност вишепородичног стамбеног/стамбено-пословног/пословно-стамбеног објекта је П+2;
- максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+2 (П+1+Пк);
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1.
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња -надградња постојећег објекта;
- Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;

Увидом у Идејно решење, бр. 03/04-0/0-17, урађено априла 2017.године од стране Агенција за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, одговорно лице пројектанта: Николић Вељко и главни пројектант: Митић Драгана, дипл. инж. грађ. (Лиценца Инжењерске коморе Србије 300 Л400 12), предвиђена је доградња(надградња постојећег стамбеног објекта на КП бр. 9182 КО Лесковац у Ул. Девет Југовића у Лесковцу за једну етажу и формирање 5 стамбених јединица.

**Објекат са 5 стамбених јединица представља вишепородични стамбени објекат и за ту врсту градње важе следећа правила из ПГР-а 5:
За вишепородично становање дуж линијског центра –зона урбане трансформације важи:
-површина парцелемин. 600 m² , ИИ=1,2 ИЗ=40% ,спратност По+П+2.**

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

Жарко Љубић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл. правник