

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**  
**Градска управа,**  
**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-16421-LOC-1/2017

Заводни бр.: 353-240/17-02

Датум: 16.06.2017.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву СЗР Потенза, Николе Ђурића бр.164, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника, Сунчице Јоксимовић,диа, из Лесковца, Ул.Моше Пијаде 21/1 за издавање локацијских услова за надгадњу стамбено-пословног објекта на КП бр. 7514 И 7515 К.О. Лесковац у Лесковцу у Ул. Пана Ђукића бр: 61-63 на основу члана 53.а 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 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) идаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за надгадњу стамбено-пословног објекта на К.П. бр. 7514 и 7515 КО Лесковац  
у Лесковцу у Ул. Пана Ђукића бр. 61-63 , град Лесковац**

**Подноиоц захтева**, СЗР Потенза, Николе Ђурића бр.164, Лесковац, поднео је преко пуномоћника, Сунчице Јоксимовић,диа, из Лесковца, Ул.Моше Пијаде 21/1, дана 08.06.2017. год. захтев за издавање локацијских услова за надгадњу стамбено-пословног објекта на КП бр. 7514 И 7515 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Пана Ђукића бр: 61-63.

Уз захтев је приложено:

- доказе о плаћеним таксма за захтев и ЦЕОП,
- Идејно решење са главном свеском бр. 44/17 од 07.06.2017. год. урађено од стране стране архитектонског студиа "Сунце ДОО, Ул. Моше Пијаде бр:21/1, Лесковац
- Пуномоћје
- оверени катастарско топографски план

Увидом у плански документ, План генералне регулације 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и достављену техничку документацију - Идејно решење бр.44/17 од 07.06.2017. године израђено од стране архитектонског студиа "Сунце ДОО, Ул. Моше Пијаде бр:21/1, Лесковац , сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и члана 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.

Увидом у плански документ План генералне регулације 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) у чијем се обухвату налазе предметне парцеле и то КП бр. 7514 и 7515 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Пана Ђукића бр: 61-63 , град Лесковац, утврђено је да се исте налазе у блоку 15, у оквиру Зоне „А“, у формираној УФЦ „А2“-урбанистичко функционалној целини А2, за коју важе следећа правила:

У оквиру Зоне „А“ у Блоку 15, формирана је УФЦ „А2“ – вишепородичних стамбено пословних објеката. На површини од 0,5ха од тога 1,2ха припада саобраћајним површинама. УФЦ "А2" се састоји од три грађевинске парцеле различитих урбанистичких параметара и површина и објеката од јавног интереса (саобраћајне површине и комунални објекти ). Изграђени објекти - стамбено пословни, грађени су посебно, на појединачним грађевинским парцелама и као такви имају неповољне урбанистичке параметре са нерационалном урбанистичком структуром. Обједињени у УФЦ-у "А2" урбанистички параметри су повољни, на нивоу планираних у оквиру Зоне са рационалном физичком структуром.

Максималне вредности урбанистичких параметара изградње су:

Иза = 70%

Спратност: По+П+4+Пк,

уз обавезну проверу израдом урбанистичког пројекта.

## **ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ**

Изграђени су:

- у оквиру УФЦ А2,
- Блокима 22 и 12.

Планирана је изградња у оквиру:

- УФЦ А4 и
- На свим површинама у оквиру Зоне А где се створе урбанистички услови за изградњу објеката вишепородичног становања (спајањем више породичних грађевинских парцела у једну, тоталном реконструкцијом дела или целог блока и сл.)

У оквиру простора ГУП-а, предметни објекти припадају просторно функционалној целини I ЦЕНТАР са потцелином:

- Iв - шири центар – шири градски центар – између првог и другог прстена градских магистрала;

- Становање средњих густина (максималне  $G_n=200$  ста-новника/ха)

Изградња нових и обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- реконструкција постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Доградња и надградња равних тераса за вишепородичне и остале објекте

- Вишепородични стамбени и остали објекти могу се реконструисати или доградити-надградити тако да се грађевинске интервенције изводе на целој површини кровних равни. Целом површином кровне равни сматра се површина према класификацији зонирања са

- карактеристичним примерима, где се једним објектом сматра и објекат из више ламела (у равни или смакнутих) као и групе архитектонски идентичних објеката у зони.
- Објектом се сматра зграда (група зграда) изграђена као једна архитектонско- грађевинска целина без обзира на број улаза (ламела), са или без дилатационих разделница, у непрекинутом низу, са грађевинском линијом која је паралелна са регулационом линијом, поклапа се с њом или су поједине ламеле повучене у односу на њу. Услови за реконструкцију објекта са равним кровом могу се дати само за појединачне објекте или за објекте у групама, где се подразумева јединствено и једновремено пројектовање, а извођење може бити етапно.
  - Приликом реконструкције или доградње - надградње крова обавезна је реконструкција целокупне фасаде објекта.
  - Дограђене - надзидане етажне ускладити са архитектонским и ликовним решењем постојећег објекта ( типови отвора, секундарна пластика и друго) тако да се не мењају стилске карактеристике објекта.
  - Дограђена - надграђена етажа стамбене зграде мора имати намену за становање, уколико уговором и посебним условима није одобрена друга намена. Станови надзидане етажне морају поштовати постојећу структуру станова, посебно последњег спрата, као и постојеће инсталационе вертикале, димњачке и вентилационе канале и друго. Могуће је и повећати површину станова у поткровљу у односу на ниже спратове, уз поштовање инсталационих вертикала.
  - Висина венца по целом обиму доградње - надградње поклапа се са постојећом висином венца, изузев ако посебним условима није другачије одређено (због уклапања висине венца са суседним објектима и сл.).
  - Према прописима, уколико се дограђује још једна етажа обавезна је уградња лифта. Ако се лифт не уграђује обавеза је инвеститора/извођача и крајњих корисника да писмено и оверено у суду даје изјаву којом прихвата све евентуалне последице проузроковане непостојањем лифта.
- Могући начини обликовања дограђене - надграђене етажне:**
- а) Повучена последња етажа од фасаде објекта, односно грађевинске линије према улици или габариту објекта. Етажа може тада имати пуну спратну висину, без могућности изградње корисних површина над њом, већ само кровни покривач малог нагиба - плитак кров. Зона осталог дела постојећег равног крова може се радити као проходна или непроходна тераса са покривачем испод нивоа постојећег венца.
  - б) Коси кров са почетном висином постојећег венца у зависности од нагиба и геометрије крова. Нивои изнад осовине надграђене етажне (тавански простор) не могу се формирати као независне корисне површине већ само као галеријски делови етажне - дуплекс станова или заједничке просторије зграде.
  - в) Мансардни кров максималне висине прелома косих равни од 1.60м рачунајући од коте готовог пода до плафонске завршне облоге на месту прелома косих равни. Нагиби кровних равни су максимално 70 степени по обиму фасаде и максимално 30 степени за остали део крова. За евентуални тавански простор важе одредбе као под б).
- Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. капа са препустима изван хоризонталног габарита објекта.
- г) Поткровље обликовано према савременим архитектонским тенденцијама уз поштовање свих наведених општих правила, важећих прописа, стандарда и основних архитектонско- естетских принципа (равнотежа маса, ритам, добре пропорције, хармонија и др.).
- Евентуални тавански простор изнад поткровне етажне може се користити за заједничке просторије зграда, евакуационе противпожарне путеве и сл. Изузетно се може користити и као проширење стамбеног простора поткровне етажне (за собе за спавање и купатило) по систему дуплекс станова.

На основу општих правила грађења, обавезна је израда архитектонског и конструктивног решења у више варијанти, које се доставља надлежној служби. При изради техничке документације и извођењу доградње-надградње, потребно је водити рачуна о статичкој стабилности објекта.

Услови за формирање нових грађевинских парцела за изградњу вишепородичних стамбених објеката, укрупњавањем постојећих породичних грађевинских парцела или тоталном реконструкцијом дела или целог Блока:

Урбанистички параметри, а нарочито индекс изграђености ( $I_{iz}$ ) и индекс заузетости ( $I_{za}$ ), треба да буду у функцији одрживог развоја становања на предметном простору.

Карактеристични су урбанистички параметри за овај простор – густина насељености не одговара једном граду а још мање „централној градској зони“ („ЦЕНТАР ЈУГ“). – посебно индекс изграђености.

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ППР града Лесковца):

- $G_n = 200,00$  ст/ха ( средња густина становања)
- $I_{из} =$  до 2,4 за новопланиране објекте (не изграђено грађевинко земљи- ште )  
до 3,2 у зони обнове и реконструкције,  
до 4,2 у мешовитој и зони пословања
- $I_{за} =$  до 50 % за новопланиране објекте(не изграђено грађевинко земљи- ште )  
до 70% у мешовитој зони,  
до 80% у зони обнове и реконструкције

На простору Зоне А, густина становања није добро избалансирана. Евидентирани су концентracије локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изграђености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) . Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха – средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам максималне средње густине – 200 ст/ха за зону „Б“ шири градски центар коме и припада предметни план.

Избалансирана средња вредност густине постиже се већом густином изградње односно повећањем  $I_{из}$  (индекса изграђености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) – вишепородичне зграде, блоковски начин изградње а мање породични самостојећи објекти мале спратности.

Исказани показатељи густине становања одређују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.

Да би се, у наведеним Блоковима предметне Зоне, постигла избалансирана средња вредност густине изградње („урбана трансформација“), потребно је да се Блокови, где је заступљена изградња чисто породичног становања, трансформишу у Блокове мешовите изградње са претежном наменом – вишепородично становање.

За новопланиране површине и објекте формиране тоталном реконструкцијом дела Блока или целог Блока , урбанистички параметри су следећи:

Грађевинска парцела у овој зони може да се намени и за чисто пословање и то из области трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

Оптимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је По+П+4+Пк, максимална По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

Производне делатности у овој зони се не могу дозволити.

Напред наведене вредности се могу постићи формирањем УФЦ-а у оквир једног Блока или у оквиру граница целог Блока. То подразумева „спајање више грађевинских парцела породичне изградње у једну“ односно стварање урбанистичких услова за изградњу више од једног вишепородичног објекта.

Напред наведени урбанистички параметри омогућују инвеститорима оптималне услове изградње, а граду избалансирану средњу вредност густине становања. За овакав начин изградње обавезна је израда „Урбанистичког пројекта“.

На површинама наведених Блокова, дозвољена је изградња вишепородичних објеката у виду „изолованих ВП објеката“ у Зони породичне изградње. Код ове врсте изградње урбанистички параметри су строжији, а инвеститорима мање исплативи односно немају економску оправданост. Исказани параметри су преузети, као планска обавеза из ГУП-а:

Минимална површина парцеле за вишепородично становање .....600m<sup>2</sup>

Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем.....800m<sup>2</sup>

Минимални урбанистички параметри за вишепородично становање у зонама урбане трансформације - у оквиру границе Плана предвиђен је овакав тип изградње за "станове социјалног становања" -УФЦ А4

-површина парцеле .....мин. 600 m<sup>2</sup> мин. Ии=1,2 Из= 40%

-површина парцеле .....мин. 1000 m<sup>2</sup> мин. Ии=2,2 Из= 40%

-површина парцеле .....мин. 2000 m<sup>2</sup> мин. Ии=3,5 Из= 50%

Максимална спратност По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте .....20,00m

-за објекте у прекинутом низу .....15,00m

У централној градској зони, где је становање претежна намена, захтевна је урбана структура "мешовите намене" - вишепородично становање са пословањем или пословање са вишепородичним становањем. Овакав вид становања као претежна намена, планира се, управо, у Зони "А".

а) Максимални урбанистички параметри за вишепородично становање са пословањем у Зони "А" - зони урбане обнове тоталне реконструкције целог Блока:

Г<sub>н</sub> = 200,00 ст/ха ( средња густина становања)

Ииз= до 4,2

Иза= до 70%

Максимална спратност По+П+8

б) Максимални урбанистички параметри за вишепородично становање са пословањем у Зони "А" - зони урбане обнове тоталне реконструкције целог Блока (издвојене површине и објекти):

Г<sub>н</sub> = 200,00 ст/ха ( средња густина становања)

Ииз= до 3,2

Иза= до 80%

Максимална спратност По+П+8

Најмања дозвољена удаљеност стамбених објеката међусобно и од граница парцела

Међусобна удаљеност

Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,0m.

Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m.

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

#### **Удаљеност од границе парцеле**

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи  $\frac{1}{3}$  висине објеката, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.

Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Стамбени, пословно стамбени (пословање у приземљу) за вишепородичне објекте

На грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места  $\frac{1}{2}$  броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта – гаража не морају да се обезбеде уколико се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила мин.  $\frac{1}{2}$  броја у односу на број планираних станова.

**За издавање локацијских услова за предметни простор, а по захтеву инвеститора, за врсту и намену објекта дефинисану овим захтевом, односно за надградњу стамбено-пословног објекта на КП бр. 7514 и 7515 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Пана Ђукића бр. 61-63, град Лесковац, неопходна је израда и потврђивање урбанистичког пројекта на основу услова и правила из ПГР-а 4 "Центар-југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14).**

**Процедура израде, садржине и потврђивања урбанистичког пројекта, дефинисана је чланом 60. до 64. 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),**

**Локацијски услови се могу издати по потврђеном урбанистичком пројекта а на захтев подносиоца.**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта нити се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

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