

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

Бр.: ROP-LES-21534-LOC-1/2017

Заводни бр.: 353-268/17-02

Датум: 17.08.2017.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Стојиљковић Ненада ул. Ивана Косанчића бр. 11, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, Милана Благојевића, пројектног бироа за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "CONSALTO" из Лесковца, ул. Пусторечка 58, Лесковац за издавање локацијских услова, на основу члана 53а и члана 57. 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, 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 – „Хисар“ („Службени гласник града Лесковца“ бр. 21/13);, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за надградњу приземног пословног објекта П, у П+1 ул. Светоилијска на КП бр. 8128 КО Лесковац

Стојиљковић Ненад ул. Ивана Косанчића бр. 11, Лесковац, обратио се Одељењу за урбанизам дана: 19.07.2017.г. преко пуномоћника, Милана Благојевића, власника пројектног бироа за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "CONSALTO" из Лесковца, ул. Пусторечка 58, Лесковац за издавање локацијских услова, за надградњу постјећег пословног објекта на КП бр. 8128 КО Лесковац.

Увидом у плански документ – План Генералне Регулације 5 – „Хисар“ у Лесковцу („Службени гласник“ града Лесковца 21/13) и ситуациони план у склопу идејног решења бр. 0-06/06/2017 од 06.06.2017.год., који је урађен од стране пројектантског бироа "CONSALTO" из Лесковца, ул. Пусторечка 58, Лесковац, 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",бр. 35/15 и 114/15), **утврђено је да предметни захтев није у складу са наведеним планским документом, те да се не може дозволити надградња у складу са поднетим захтевом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметна КП бр. 8128 КО Лесковац, у обухвату је Плана генералне регулације 5 - Хисар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 21/13)

Према графичким прилозима из наведеног плана:

- бр.4 „Карта намене простора“, предметна парцела КП бр. 8128 КО Лесковац налази се у зони породичног становања – зони природно нестабилних терена. Налази се у сектору 2, подсектор 2а.
- бр. 5 „Регулација и нивелација“, кроз предметну парцелу КП бр. 8128 КО Лесковац по средини је планирана грађевинска линија.
- бр. 7 „Планирано спровођење по секторима“, предметна парцела се налази у делу плана сектору, подсектору где је директно спровођење према ПГР-у.

Планом генералне регулације 5 - Хисар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 21/13):

Подсектор 2А

- *Граница:* северна-осовина Ул. Раданске и М.Обилића, западна се креће линијом парк-шуме Хисар, а делом се наставља и поклапа са линијом грађевинског подручја, јужна такође иде линијом грађевинског подручја, а источна осовином Ул.Светоилијске.

- *Земљиште:* грађевинско.

- *Намена:* становање (породично индивидуално и интегрисано Ромско насеље „Сахат мала“), централне функције у оквиру становања као линијски центри и саобраћајне површине.

- *Инфраструктура:* просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.

- П= 18,9 ha

- Планира се: 1. унапређење постојећих целина становања, делимично и тотална реконструкција на простору за који се предвиђа разрада кроз ПДР,

2. опремање недостајућим садржајима,

3. надградња саобраћајне матрице са свим елементима инфраструктуре и интегрисање у ширу зону,

4. уређење и опремање јавних површина.

Сектор 2

Овим Планом (графички прилог бр 5.) се задржавају постојеће регулационе линије улица у сектору 2 (осим ул. Милоша Обилића, дела ул. Раданске, ул.Жртва фашизма, ул. Хисарске, дела Балканске).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне / секторе за које није предвиђена израда ПДР-а **ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ-СТАНОВАЊЕ**

Грађевинска линија утврђује се за изградњу *нових и реконструкцију постојећих* објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката.

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Забрањена је изградња објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

- слободностојећи –не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу –додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу –додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- полуатријумски –додирује три линије грађевинске парцеле.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) *новог* објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m;
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m;
- двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта 4,00m;
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m;

Објекат може имати сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима

3.3.1. Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима

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)

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 подеделинама

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. П (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 оријентације1,00m;
 - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације3,00m;
- **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%.

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-I 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 објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- **Постојећи објекти који прелазе планом прописане параметре реконструишу се у постојећем габариту и волумену.**

Увидом у приложено идејно решење утврђено је да планирана интервенција на предметном објекту **није могућа** обзиром да није у складу са Планом Генералне Регулације 5 - Хисар у Лесковцу („Службени гласник“ града Лесковца 21/13) и то:

- Предметна парцела – КП бр. 8128 КО Лесковац не представља грађевинску парцелу- обзиром да не задовољава планом прописану површину.
- Планирана грађевинска линија сече парцелу по средини,
- Предметна парцела КП бр. 8128 КО Лесковац је изграђена 100%.
- Постојећи приземни објект нема потребно удаљење од међних линија, као ни удаљење од објеката на суседним парцелама.

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, изради Пројекта за грађевинску дозволу и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са чланом 135. 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).

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.

Шеф одсека:

Душанка Здравковић, дипл. прав.

Шеф Одељења за урбанизам:

Јасминка Миленковић, дипл. прав.