

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-34125-LOC-1/2017

Заводни бр.: 353-323/17-02

Датум: 13.11.2017.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Станковић Загорке ул. Савска 2а, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, пројектног бироа "ARCHBOX" Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг ул. Булевар Ослобођења бб, Лесковац, односно одговорног пројектанта: Душана Стојковића дипл.инж.арх.– за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ и члана 53а - 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.113/15 и 96/2016), и Плана Генералне Регулације 6 – „Дубочица“ („Сл.гл. града Лесковца“ бр. 31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу (надградњу) постојећег пословног објекта спратности П на П+1 на КП бр. 4415/1 КО Лесковац. Надградња спратног дела изнад приземног пословног објекта се планира у функцији становања

Увидом у плански документ – План Генералне Регулације 6 – „Дубочица“ („Сл.гл. града Лесковца“ бр. 31/15) 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 ПГР-у 6 – „Дубочица“ („Сл.гл. града Лесковца“ бр. 31/15), предметна КП бр. 4415/1 КО Лесковац, налази се у блоку 31, целина 4, у зони планираног породичног становања, где је предвиђено директно спровођење према ПГР-у.

Прилог извод из ПГР-а 6 – „Дубочица“ („Сл.гл. града Лесковца“ бр. 31/15):

2.1.1. Опис и критеријуме поделе поделе на карактеристичне целине и зоне

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја ГУП-а Лесковца и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичке зоне и целине (комплекси).

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне и остале намене.

Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр.

5. План намена површина. Просторне целине ограничене су саобраћајницама, пешачко бицикличким коридором и коритом реке Ветернице.

Целина 4 П= 12,81 ha (источно од ул. Јужноморавских бригада - блок 31)

Обухват: Налази се између осовине Булевара Николе Пашића на северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул. Ветерничке на југу и ул. Јужноморавских бригада на западу.

Претежна намена породично становање- планира се задржавање постојеће зоне породичног становања са двојним и самосталним објектима и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију).

Парцеле које не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана.

Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања. Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање. Сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализију се директно према смерницама из Плана.

Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама који немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају неусловне објекте могућа је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле. Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m ² , као и објеката у прекинутом низу - 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%

Увидом у Идејно решење, бр. 84/17 од октобра 2017.године, Лесковац, од стране пројектног бироа: "ARCHBOX" Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг ул. Булевар Ослобођења бб, главног пројектанта - Душана Стојковића дипл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Р155 16, предвиђена је надградња спрата дела пословно стамбеног приземног објекта на К.П. бр. 4415/1, КО Лесковац, према ситуационом решењу идејног пројекта.

На основу захтева уз који је приложено идејно решење, **констатовано је да исти није у складу са Планом Генералне Регулације 6 – „Дубочица“ („Сл.гл. града Лесковца“ бр. 31/15).**

- Увидом у ситуациони план (D4_1. Projekat arhitekture односно D7_Situacioni prikazi), односно Катастарско топографски план, уочено је да постојећи приземни пословни објекат на регулацији са улицом Савском изграђен са грађевинском линијом која је на удаљењу мањем од минималног са међном линијом ка суседној КП бр. 4414 КО Лесковац. Према ПГР-у 6 новопланирани објекат се мора поставити на минималном удаљењу од међне линије 2,5m, као што је горе у тексту наведено.

Дакле потребно је спратну етажу стамбеног дела чија се изградња планира изнад пословног приземног објекта померити (увући) минимално 2,5 m, ка североистоку, уколико се не прибави сагласност свих имаоца права на поменутој КП бр. 4414 КО Лесковац, и у том случају се не могу планирати отвори на фасади ка суседу.

За предметну интервенцију – доградњу (надградњу) постојећег приземног пословног објекта стамбеним делом на КП бр. 4415/1 КО Лесковац, на основу захтева и приложеног идејног решења, констатовано је да нису испуњени услови за грађење, те није могуће дозволити надградњу, у складу са поднетим захтевом.

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

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења:

Душанка Здравковић, дипл. прав.

Шеф одељења за урбанизам:

Јасминка Миленковић, дипл. прав.