

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-35933-LOC-1/2017

Заводни бр.: 353-332/17-02

Датум: 14.12.2017.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву "Nexus BDM" д.о.о., ул. Војводе Влаховића бр. 39 Б/7, Београд, који је поднет преко пуномоћника – бироа за урбанистичко пројектовање и инжењеринг "ARCHBOX" Лесковац, Булевар Ослобођења бб, кога заступа Душан Стојковић, дипл.инж.арх., на основу 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, 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 Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11) - шематског приказа уређења насеља Стројковце, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу расхладног складишта - хладњаче на КП бр. 3822 КО Стројковце у Стројковцу

Увидом у плански документ – Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11) - шематски приказ уређења насеља Стројковце 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 САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према Просторном плану града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11) - шематском приказу уређења насеља Стројковце, предметна КП бр. 3822 КО Стројковце налази се у грађевинском подручју, у зони становања а према карти намене простора – рефералној карти бр.1, у зони грађевинско земљиште у насељу.

Према поглављу из цитираног плана **3.2.1.3. Правила грађења за подручја у обухвату шема уређења насељених места Разгојна, Турековац, Мирошевце, Велика Грабовница, Манојловце, Орашац, Стројковце, Губеревац, Белановце, Богојевце, Винарце, Доње Стопање, Горње Стопање и Доња Јајна.** за комерцијалне и пословне делатности у оквиру стамбених зона важе у потпуности правила грађења, која се односе на комерцијалне и пословне делатности, дата у поглављу стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу.

Поглавље 3.2.1.2.1. стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу, између осталог, прецизира следеће битне елементе (правила грађења) за изградњу планираног објекта:

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс. степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин.% зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m ² нето површине пословног простора
Становање	< 600 m ²	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1
	<u>> 600 m²</u>	<u>0,6</u>	<u>30%</u>	<u>П+2+Пк</u>	<u>40%</u>	<u>1</u>

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 m², објеката у непрекинутом низу је 150,00 m² и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m² (за двојни објекат 400,00 m² – две по 200,00 m²).

Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 m, објеката у непрекинутом низу је 5,00 m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекате 16,00 m (два по 8,00 m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400 m²; као други објекат на парцели породичног становања је 1.000 m². Максимална површина грађевинске парцела је 1,5 ha.

Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу **компатибилних** садржаја је 15 m.

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу – мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, **препоручено је за нове објекте 5,0m.**

Начин **позиционирања објеката** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката: **а) слободностојећи објекти – положај на парцели: минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0m; 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).**

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од неквалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) **у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици;** 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m².

Увидом у идејно решење, утврђено је да исто није урађено у складу са напред цитираним правилима грађења из Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). Уочени недостаци у идејном решењу су следећи:

- 1) У ситуационом плану приказано минимално растојање планираног објекта од постојећих бочних суседних објеката није у складу са планом (*према плану је минимално 4,0m*);
- 2) Појас заштитног зеленила није приказан у ситуационом плану у минималној ширини од 3,0m према контактним парцелама;
- 3) У ситуационом приказу постојећег стања у легенди, није означен постојећи објекат и његова намена, у крајњем јужном углу предметне парцеле који је уписан са спратношћу По+Пр. Прмером површине наведеног објекта (КТП-а) утврђена је површина од 34,71m² која није узета у обзир при прорачуну индекса заузетости који је са укупно наведеним површинама свих постојећих објеката и планираног објекта 31,31% што није у складу са планом (*по плану максимални индекс заузетости је 30%*). У ИДР наведен је нетачан индекс заузетости 29%;
- 4) Регулациона и грађевинска линија нису приказане у ситуационом плану као и њихово међусобно растојање;
- 5) Позиција водонепропусне септичке јаме није искотирана у ситуационом плану. (*Према плану минимално удаљење септичке јаме од стамбених објеката је 6,0m а од границе парцеле 3,0m*);
- 6) У техничком опису и ситуационом плану у табели *Урбанистички параметри* погрешно је уписана бруто површина постојећих објеката 553,78m² (*Према анализи идејног решења укупна бруто површина постојећих објеката је 104,30m²+111,14m²+34,71m² = 250,15m² а не 553,78m²*).

У делу техничког описа *11. Опште мере противпожарне заштите* наведено је да су објекти 1, 2 и 3 обезбеђени противпожарним путем око објеката, мин. ширине 3,8m. Противпожарни пут не планира се, нити је потребан за постојећи стамбени објекат спратности По+Пр (*ознаке бр.1 на ситуационом приказу постојећег стања*), тако да је потребно кориговати напред наведено.

У делу техничког описа *12. Саобраћај* наведено је, да је паркирање организовано унутар парцеле и да се састоји од три паркинг места од којих је једно место предвиђено – *нејасно за шта је предвиђено, недовршен смисао реченице?!*. Према плану укупан број паркинг места потребно је предвидети према нормативу 70m² пословног простора / 1 паркинг место и 1 паркинг место / 1 стамбена јединица. У ситуационом плану приказана су 3 паркинг места за потребе планираног објекта, међутим, потребно је предвидети и одговарајући број паркинг места за објекат или објекте стамбене намене на предметној парцели.

У решењу о одређивању одговорног пројектанта цитирана је верзија Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката објављена у ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015 и 46/2017) што је погрешно. Важећа верзија цитираног правилника објављена је у Службеном гласнику РС, бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).

Како је утврђено да идејно решење није урађено у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11), констатовано је да нису испуњени услови за грађење, па 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), није могуће дозволити градњу, односно није могуће издавање грађевинске дозволе 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

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека

Душанка Здравковић, дипл. прав.

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл. прав.