

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-11104-LOC-1/2018

Заводни бр.: 353-195/18-02

Датум: 11.06.2018.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Слободана Стојиљковића, ул. Бранка Јовановића Корчагина 6, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, "ARCHIPRO GROUP" ДОО Лесковац, ул. Булевар Ослобођења 147/21, Лесковац, одговорног лица пројектанта: Слободана Милошевића маст.инж.арх., главног пројектанта: Љубомира Тонића, дипл.инж.грађ. бр. лиценце: 317 8845 04, 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, 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.113/15, 96/2016 и 120/2017), и ПГР 15 - „ЛТЕКС“ („Сл. гласник града Лесковца 10/13), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### за изградњу пословно - стамбеног објекта спратности По+П+1 на КП бр. 960/3 КО Лесковац, ул. Булевар Николе Пашића

Увидом у плански документ – ПГР 15 - „ЛТЕКС“ („Сл. гласник града Лесковца 10/13), и достављену техничку документацију - Главна свеска, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

## ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према: ПГР 15 - „ЛТЕКС“ („Сл. гласник града Лесковца 10/13), предметна КП бр. 960/3 КО Лесковац, налази се у Зони Ц, подзона 2ц, блок 52 - директно спровођење према ПГР-у. Намена површина је планирано мешовито становање (услугне делатности са становањем).

### Прилог извод из ПГР-а 15:

**ЗОНА 2:** Обухвата цео блок 52 и задржава границу описану у оцени постојећег стања. Зона 2 је подељена на подзоне од 2а до 2у које су намењене породичном становању, вишепородичном становању, социјалном становању, дејем вртићу, основној школи, пословању (услугне делатности) и представља грађевинско земљиште. Целокупно подручје зоне представља грађевинско земљиште. Разрада и спровођење по ПГР-у 15 и УП за део подзоне 2д, 2л и 2к.

### Породично становање

#### Минимална површина:

- за слободностојећи стамбени објекат .....300м2
- за двојни објекат.....400м2 (две по 200м2)
- објеката у непрекинутом низу.....150м2
- полуатријумски објекат.....150м2
- објекти у прекинутом низу.....200м2

### **Минимална ширина фронта:**

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
- двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м)
- објекат у непрекинутом низу.....5,00м

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

### **Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање –**

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели, уколико је парцела већа од 800м<sup>2</sup>, а мања од 2000м<sup>2</sup>

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:** (мањи производни објекти) износи 16,00м.

### **2.3.2.3. Услови за формирање грађевинске парцеле**

Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације, само у случају да су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог Плана;

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

### **2.3.2.4. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела**

#### **Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката –**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

#### **Удаљеност од границе парцеле -**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50м

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

### **2.3.2.11. Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију**

#### **Надземна грађевинска линија**

Код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м.

У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

## **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**

### **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели**

#### **Породично становање**

- индекс изграђености .....маx.1.5
- индекс заузетости парцеле:.....50%

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

#### **Породични објекти**

Спратност породичних објеката у овој зони је маx. П+2 или П+1+Пк.

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације.

Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00м. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20м виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

#### **Пословни објекти**

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

**Подземну етажу** (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

#### **4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Спровођење плана генералне регулације могуће вршити директно, издавањем локацијске дозволе, уколико је одређена локација уређена и регулисана тј. има обезбеђен минимални степен комуналне опремљености дефинисан Планом.

План генералне регулације ће се спроводити кроз поступак:

- израда, издавање Локацијске дозволе за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана;
- издавањем информације о локацији;
- парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине и објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи;

**Према: ПГР 15 - „ЛТЕКС“ („Сл. гласник града Лесковца 10/13), није могуће издати тражене локацијске услове, за предметни објекат односно предметну парцелу КП бр. 960/3 КО Лесковац, из следећег разлога:**

- Предметна парцела је мања од минималне површине парцеле за слободностојећи стамбени објекат. **280 < min. 300 m<sup>2</sup>.**

- Удаљеност новопланираног објекта од објекта северног суседа на КП бр. 961 КП Лесковац је свега 1,86 m, а са степеницама је 0,91 m. Такође је и од објекта на КП бр. 959 КО Лесковац, планирани објекат удаљен свега 0,70 m. Недовољно је и удаљење планираног објекта од северне међне линије.

- Удаљеност планираног објекта у бочном делу дворишта до граница парцеле је такође недовољна.

- У главној свесци у табели 0.5. Општи подаци о објекту и локацији за плански документ је уписано: Просторни план града Лесковца, уместо ПГР 15 - „ЛТЕКС“ („Сл. гласник града Лесковца 10/13).

- у текстуалној документацији, наведено је пословно стамбени објекат. Није дефинисана врста пословне делатности. Помиње се магацин. Битно је шта ће се складирати у том магацину (утицај на животну средину).

- Потребан број паркинг места (45-60m<sup>2</sup> / 1 паркинг место пословног простора, према ПГР-у). Три за пословни и два за две стамбене јединице укупно 5 паркинг места. Према правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС" бр. 58/2012, 74/2015, и 82/2015), **Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 cm**, паркинг места за **подужно паркирање је 200/550 cm**, а гаражног бокса 270/550 cm.

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 одсека:**

Жикица Стојановић, дипл. ецц.

По овлашћењу бр. 112-2938/2018 - III