

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-21666-LOC-2/2018

Заводни бр.: 353-309/18-02

Датум: 22.10.2018.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Владимира Цолића, ул. Поп Мићина бр. 83, Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника АД „Црна Трава“ из Лесковца, ул. Пана Ђукића бр.18, за издавање локацијских услова за реконструкцију и надградњу постојећег приземног стамбеног објекта, ознаке бр. 2 у евиденцији РГЗ-а, на КП бр.793 КО Лесковац у Лесковцу, у ул. Поп Мићина бр. 83, 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 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 13 „Насеље преко пута ветеринарске станице“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 13/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(н е г а т и в н е)

**за реконструкцију и надградњу постојећег приземног стамбеног објекта,
ознаке бр. 2 у евиденцији РГЗ-а,
на КП бр.793 КО Лесковац, у Лесковцу, у ул. Поп Мићина бр. 83**

Владимир Цолић, ул. Поп Мићина бр. 83, Лесковац, поднео је дана 24.09.2018. год. преко пуномоћника АД „Црна Трава“ из Лесковца, ул. Пана Ђукића бр.18, захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и надградњу постојећег приземног стамбеног објекта, ознаке бр.2 у евиденцији РГЗ-а, на КП бр.793 КО Лесковац, у Лесковцу, у Ул. Поп Мићина бр.83.

Уз захтев је поднео следећу документацију:

- Идејно решење са главном свеском, бр. 17/17 од септембра 2018. год. урађено од стране АД „Црна Трава“ из Лесковца, ул. Пана Ђукића бр.18, које је саставни део ових локацијских услова;
- Пуномоћје;
- Катастарско-топографски план;
- Доказе о плаћеним таксама за захтев и ЦЕОП.

Катастарска парцела бр. 793 КО Лесковац, у Лесковцу, у ул. Поп Мићина бр.83, на којој се налази предметни приземни стамбени објекат, ознаке бр. 2 у евиденцији РГЗ-а, за који се тражи реконструкција и надградња, налази се у обухвату Плана генералне регулације 13 „Насеље преко пута ветеринарске станице“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 13/13) у Лесковцу, у блоку 49, целини 1б и зони породичног становања. За наведену целину и зону, важе следећа правила грађења и уређења из напред наведеног планског документа:

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

ЦЕЛИНА 1 — Стамбена зона источно од Ул.Нишке / **подцелина 1а** - стамбено насеље уз ветеринарску станицу и **подцелина 1б** - стамбено насеље „Солидарност“.

Како је простор у оквиру ове целине у потпуности изграђен породичним и вишепородичним објектима са пратећим услужним делатностима, то се примењују услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања

грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1. Поред општих, примењују се и следећа посебна правила:

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Становање (породично и вишепородично у комбинацији са пословањем, дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, објекти и површине јавних намена и инфраструктура, школе, спорт и рекреација, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине, паркинг простор и гараже у оквиру блокова.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену на основу процене утицаја на животну

Посебна правила грађења за породично становање

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:

-индекс изграђености.....мак. 1,0;

-индекс заузетости парцеле.....50%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Породични објекти: Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етажe. 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.

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m². Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Градња мањих производних објеката на грађевинској парцели у зони породичног становања: На грађевинским парцелама већим од 800m²-2000m² могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.

3.1.2. Општа правила грађења

Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела

Породично становање - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m. 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 оријентације1,50m;
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m;
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m;
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m.

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 оријентације.....1,00m;
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m.

Грађевинска структура и обрада - архитектонско обликовање

Породично становање - Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања.

Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели. За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама. У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције. Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надоградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености.

У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом – Постојећи објекти, легално грађени пре доношења Генералног плана, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; Реконструкција свих врста инсталација; Доградња санитарних просторија до 12m²; Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

Уређење грађевинских парцела и ограђивање

Породично становање - Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара прописана је у поглављу 2.5.

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Хоризонтална регулација: Надземна грађевинска линија - код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката је од регулационе линије удаљена 3.0m. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). 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.

Паркирање - решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према табели 14 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима).

Увидом у плански документ - План генералне регулације 13 „Насеље преко пута ветеринарске станице“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 13/13) и достављену техничку документацију - Идејно решење са главном свеском бр. 17/17 од септембра 2018. год., урађено од стране АД „Црна Трава“ из Лесковца, ул. Пана Ђукића бр.18, које је саставни део ових локацијских услова, 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, односно да захтев није у складу са правилима грађења из Плана генералне регулације 13 „Насеље преко пута ветеринарске станице“ (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 13/13), из разлога што удаљење**

новопројектованог стамбеног објекта спратности П+Пк, није у складу са планом прописаним удаљењима у односу на постојеће објекте на суседној КП бр. 794 и 792 КО Лесковац, који су приказани на ситуационом плану идејног решења.

Према напред наведеним Општим правилима грађења, међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m.

Поред наведеног, у општим подацима о објекту и локацији, у склопу главне свеске идејног решења, наведен је погрешан план - Просторни план града Лесковца.

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 предмета

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења за урбанизам

Жикица Стојановић, дипл. ецц.