

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**  
**Градска управа,**  
**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-31889-LOC-1/2018

Заводни бр.: 353-322/18-02

Датум: 01.11.2018.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Дома ученика средњих школа, Ул. Кајмакчаланска бр. 24, Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника А.Д. "Црна Трава" Лесковац Ул. Пана Ђукића бр. 18, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу дома ученика на КП бр. 6556 КО Лесковац у Лесковцу, 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 и 114/2015) и ПГР-а 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

-за реконструкцију и доградњу дома ученика на КП бр. 6556 КО Лесковац у Лесковцу -  
(негативни локацијски услови)-

Дом ученика средњих школа, Ул. Кајмакчаланска бр. 24, Лесковац, поднео је дана 24.10.2018. год. преко пуномоћника А.Д. "Црна Трава" Лесковац Ул. Пана Ђукића бр. 18, захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу дома ученика на КП бр. 6556 КО Лесковац у Лесковцу.

Уз захтев је поднео следећу документацију:

- Идејно решење са главном свеском бр. 30/2018 од августа 2018. год. урађено од стране А.Д. "Црна Трава" Лесковац Ул. Пана Ђукића бр. 18, које је саставни део ових локацијских услова.
- Пуномоћје
- Решење о озакоњењу објеката
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози
- Доказе о плаћеним таксама за захтев и ЦЕОП
- Сагласност суседа

Предметна 6556 КО Лесковац у Лесковцу,односно парцела на којој се налази објекат дома ученика на којем је планирна реконструкција и доградња, налази се у обухвату План генералне регулације 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) у Лесковцу, у блоку 9, у целини А, за коју важе следећа правила из планског документа:

#### **Блок 9**

- *Граница:* јужна регулациона линија ул. Топличког устанка, источна регулациона линија ул. Воје Николајевића, северна регулациона линија дела улице Зеке Буљубаше и западна граница зоне Б и западна регулациона линија ул. Краља Петра I,
- *Земљиште:* грађевинско,

- *Намена:* Мешовита (породично становање, пословање, социјална заштита „Дом ученика“, образовање „специјална школа 11 октобар“ и саобраћајне површине,
- *Изграђеност:* 95%,
- *Инфраструктура:* задовољавајући капацитети – постоје могућности проширења,
- П= 7,92 ха,
- *Планира се:*
  1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености – могуће вишепородично становање са повећањем спратности),
  2. унапређење социјалне и образовне делатности (проширење капацитета у оквирима постојећих комплекса),
  3. опремање Блока недостајућим садржајима,
  4. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,
  5. уређење и опремање јавних површина,
- *Реализација:* ППР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова дела Блока где је заступљено породично становање и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат). **За површине и објекте образовања и социјалне заштите –у случају доградње и уређења неизграђених површина, обавезна је израда урбанистичког пројекта.**

### **2.2.1. Површине и објекти јавне намене**

*Површине јавне намене дефинисане су регулационим елементима на графичком прилогу бр.5. За уређење и изградњу, као и реконструкцију, доградњу, надградњу и опремање инфраструктуром, на површинама које се реализују на основу ППР-е, ради се по потреби Урбанистички пројекат на основу правила овог Плана и јасно дефинисаног програма.*

Површине и објекти јавних функција градиће се према следећим општим и посебним правилима:

#### **Општа урбанистичка правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене:**

Изградња објеката јавне намене вршиће се у оквиру површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале намене (као основна или пратећа; као вид комерцијалног или јавног пословања) под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

***Основна намена:*** јавне површине и објекти према карти Намена површина.

*Могуће пратеће намене:* друге јавне површине и намене, услужне компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Могућа је изградња вишенаменских објеката јавних и јавних и пратећих комплементарних намена.

***Величина објеката и парцеле*** је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.

*Могућности изградње другог објекта:* може се градити више објеката поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте.

***Индекси заузетости и индекси изграђености*** произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.

***Спратност и тип објеката*** зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### ***Положај објеката-хоризонтална регулација***

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле
- у односу на друге објекте на парцели.

Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.

*Грађевинска линија* је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња делова објеката.

### ***Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:***

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката износи - 10,00м,
- За реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих објеката чија је постојећа грађевинска линија на удаљености мањој од 10,0м од регулационе задржава се постојећа грађевинска линија.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња новог објекта и надградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

*Минимална удаљеност новопланираних слободностојећих објеката, односно његових делова од границе суседне парцеле* је 2,5м.

*Минимална међусобна удаљеност новопланираних објеката на истој парцели* је 1/2 висине вишег објекта.

***Обликовање*** је примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.

***Прикључење објеката на инфраструктуру*** врши се на основу правила плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација. Изградња ових објеката је условљена ***одговарајућим нивоом комуналне опремљености*** (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру

комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).

**Основни услови заштите животне средине** остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру и уређењем локације и парцеле; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.

Потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, канализацију и пречишћавање отпадних вода и др..

**Основни безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа као и за зоне ограничења изградње у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре. Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

**Изградња објеката и уређење комплекса** врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. **Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

За лица са посебним потребама у простору потребно је прилагодити и све јавне саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката као и све објекте за јавно коришћење. У складу са тим планирати извођење посебних рампи за омогућавање кретања особа са посебним потребама на свим пешачким токовима где постоји денivelација у односу на путању кретања. Такође је при извођењу и обележавању места за паркирање потребно обухватити и места посебне намене и димензија са адекватном сигнализацијом за паркирање возила лица са посебним потребама.

Обезбедити одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима, или у оквиру комплекса и одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.

Површине и објекти јавне намене су заступљене у:

Зони „А“

- за социјалну заштиту ( установа социјалне заштите, ђачки и студентски дом)
- за образовање,
  - основна школа „Петар Тасић“
  - средња музичка школа „Станислав Бинички“
  - специјална школа „11 октобар“
- за здравствену заштиту – Завод за јавно здравље и Дом здравља „Моша Пијаде“
- комунална делатност
  - градско гробље „Шпитаљ“
  - Комбинована специјализована/зелена пијаца
  - погон електродистрибуције
- САОБРАЋАЈНИЦЕ
- УФЦ АЗ – водно земљиште

## Посебна правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене:

- **Централни садржаји од општег интереса**
- Централни садржаји од општег интереса су јавни садржаји: домови културе, библиотеке, месне заједнице, месне канцеларије, примарне здравствене станице, дечије установе, станице милиције, поште, ватрогасни домови, зелене пијаче са компатибилним наменама, школе, вишенаменске спортске хале и сл.
- **Васпитање и образовање**
- *Основно образовање* деце узраста 7-14 година се одвија у оквиру основне школе која се налази у Блоку 21. Настава се одвија у две смене. Објекат школе је спратни, задовољава садашње капацитете и за сад није планирана доградња истог.
- Код реконструкције постојећих и изградње нових садржаја у склопу комплекса основне школе треба се придржавати следећих норматива:
  - обухват деце (од 7-14 година) 100%
  - изграђена површина 7,5 m<sup>2</sup>/по ученику
  - слободна површина 25-30 m<sup>2</sup>/по ученику
  - максимална спратност П+1
  - зелене површине мин. 40% .
- Зелене површине школског комплекса треба формирати слободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних улица.
- *Средње образовање деце* одвија се у оквиру изграђеног центра са дефинисаним капацитетима (средња музичка школа).
- Код реконструкције постојећих и изградње нових садржаја у склопу комплекса средње школе треба се придржавати следећих норматива:
  - обухват деце (од 16 -19 година) 100%
  - изграђена површина 7,5 m<sup>2</sup>/по ученику
  - слободна површина 25-30 m<sup>2</sup>/по ученику
  - максимална спратност Су+П+1
  - зелене површине мин. 40%
- Зелене површине школског комплекса треба формирати слободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних улица.
- Планирна је доградња школе – камерна сала. Изградња исте зависи од мишљења и сагласности Завода за заштиту споменика из Ниша. Предметни објекат је предложен за објекат од посебног значаја за град.
- 
- **Ученички и студентски стандард**
- Дом ученика средњих школа „Славка Недић“ у ул. Кајмакчаланској лоциран је на комплексу величине 1,05 ha опремљеним спортским теренима и зеленилом. Постоји потреба за проширењем капацитета. Постојећа спратност је П+1, планирана је доградња.
- Комплекс Дома ученика (у „Млинској“ улици) , према датим условима за изградњу заузима 1151,17m<sup>2</sup>, планира се доградња од П+1 на П+2.
- Проширење капацитета извести према следећим нормативима:
- за ученичке домове:
  - 17 m<sup>2</sup> нето развијене грађевинске површине објекта по ученику и
  - 25 m<sup>2</sup> површине комплекса по ученику;
- за студентске домове:
  - 20 m<sup>2</sup> по студенту нето развијене површине објекта;
  - 30 m<sup>2</sup> по студенту површине комплекса;
- за ресторане за исхрану студената:
  - 1,4 m<sup>2</sup> по студенту, с тим да се рачуна број планираних седишта у ресторанима за 30% редовних студената (са издавањем оброка у три смене).

Увидом у плански документ, План генералне регулације 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) **констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, из разлога што је за површине и објекте образовања и социјалне заштите –у случају доградње и уређења неизграђених површина, обавезна израда урбанистичког пројекта, а исти није израђен и потврђен од стране овог одељења пре подношења овог захтева.**

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**

Жарко Љубић, дипл.инж.арх.

**Шеф одељења за урбанизам**

Стојановић Жикица, дипл. економиста