

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-6928-LOC-1/2019

Заводни бр.: 353-152/19-02

Датум: 01.04.2019.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Историјски архив, Лесковац, ул. Раде Свилара бр. 25, који је поднет од стране пуномоћника Ненада Стефановића из Лесковца, ул. Гаврила Принципа бр. 15, за издавање локацијских услова, 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, 145/2014 и 83/2018), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Плана генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(негативне)

за реконструкцију зграде културе (објекат бр. 3)

и зграде за коју није утврђена намена (објекат бр.5),

(наведени објекти након реконструкције према ИДР биће у функцији историјског архива, у постојећем габариту са постојећом котом слемена и венца),
на КП бр. 5574/2 КО Лесковац, у ул. Цара Лазара у Лесковцу

Увидом у плански документ - План генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), сходно члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према Плану генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), катастарска парцела бр. 5574/2 КО Лесковац, налази се у урбанистичкој целини 5 - блок 5, подцелини 5а – **породично становање са пословањем.**

У графичком прилогу ПГР 1 *Урбанистичка регулација* дефинисана је грађевинска линија приземља са североисточне и југоисточне стране предметног објекта.

Планом дефинисана грађевинска линија приземља са југоисточне стране предметног објекта је у правцу координатних тачака Y 7577927.7485, X 4761870.0915 и Y 7577938.9408, X 4761876.1176, односно на растојању од ~ 5,2 – 6,0m од регулационе линије планиране саобраћајнице.

- **Новопроековано стање објекта са југоисточне стране прелази планом дефинисану грађевинску линију која је у правцу горе наведених координатних тачака.**

За потребе израде техничке документације, код Одељења за урбанизам града Лесковца, може се поднети захтев за издавање информације о локацији са графичким прилогом на коме ће бити приказан положај грађевинске линије (напред описан), који је дефинисан графичким приказом *Урбанистичка регулација* и саставни је део Плана генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14).

- У складу са планским документом, потребно је спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене - саобраћајнице.

Чланом 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) прописано је, да ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са Законом.

У општим правилима грађења ПГР 1, у поглављу 3.1.2, прописани су УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ.

„Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за 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;

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта;

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 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 ОБЈЕКТА КОЈИ СУ У СУПРОТНОСТИ НАМЕНИ ДЕФИНИСАНОЈ ПЛАНОМ

Постојећи објекти, легално грађени пре доношења плана, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати 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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОЈА СЕ ОДНОСЕ НА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Породично становање

Услови за образовање грађевинске парцеле

- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу;
- дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела;
- за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње.

Минимална површина грађевинске парцеле:

-за слободностојећи стамбени објекат	300m ²
-за двојни објекат.....	400 m ² (две по 200 m ²)
-објеката у непрекинутом низу.....	200 m ²
-полуатријумски објекат.....	200 m ²
-објекти у прекинутом низу.....	200 m ²

Минимална ширина фронта:

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

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 - Пословни и мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи **16,00m**.

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле

- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу: План регулације и нивелације;

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. 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:

1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
4. 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:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације3,00m

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на парцели

-индекс заузетости парцеле.....max50%

Спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објекта за породичне стамбене објекте износи По+П+2+Пк;
- **за пословно – стамбене објекте** максимална спратност је П+3 (подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања).

Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели

- На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта само у случају да грађевинска парцела има довољну површину да се може поделити на две парцеле које задовољавају минималне услове за самосталне грађевинске парцеле (површину и излаз на јавну површину).
- На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта;
- 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
- Висина помоћних објеката је максимално П (приземље);

Услови заштите суседних објеката

- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

- **Индекс заузетости 100,00% који је наведен у ИДР, у склопу табеле Основни подаци о објекту и локацији, није у складу са Планом генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14). Исти је потребно ускладити према напред наведеним урбанистичким параметрима и према грађевинској линији која је дефинисана у графичком прилогу *Урбанистичка регулација* у склопу Плана генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14).**
- **У сажетом техничком опису идејног решења наведено је следеће: „Паркирање остаје постојеће, са напоменом да грађевинске парцеле за све објекте које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње, у овом случају постојећи габарит и волумен, морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места“.**

У идејном решењу није дефинисан број недостајућих паркинг места, сходно планираној намени објекта а у складу са Планом генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), према нормативима за паркирање по наменана (објектима) - табела 4.

Табела 4. Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10

	Позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Библиотека	м ²	30-45
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
	Амбуланте	м ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	м ²	30-45

Сходно напред наведеним недостацима, утврђено је да идејно решење није урађено у складу са Планом генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), па је сходно чл. 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) констатовано да није могуће издати грађевинску дозволу у складу са поднетим захтевом, односно није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом према чл. 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

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.