

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-8337-LOC-1/2019

Заводни бр.: 353-163/19-02

Датум: 06.05.2019.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву: Светлане Станишић, ул. Мокрањчева бр. 110а, Лесковац, поднетог преко пуномоћника: Одговорног пројектанта Рената Томић, дипл. инж. арх., ул. Хисарски пут 78, пројектни биро „RENING“, ул. Светозара Марковића бр. 37, Лесковац, 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, 145/2014 и 83/2018), члана 10. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 12 - „ВАСКОВО НАСЕЉЕ“ ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 26/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу (надградњу) породично - стамбеног објекта спратности
П на П+1 на КП бр. 3126/1 КО Горње Стопање, ул. Четврта бр. 2

Увидом у плански документ – ПГР 12 - „ВАСКОВО НАСЕЉЕ“ ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 26/15), 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 12 - „ВАСКОВО НАСЕЉЕ“ ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 26/15), предметна парцела КП бр. 3126/1 КО Горње Стопање, налази се у: Целини 2, подцелина 2а, планиране намене породично становање, спровођење директно по ПГР-у.

Прилог извод из ПГР 12 - „ВАСКОВО НАСЕЉЕ“ ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 26/15):

ЦЕЛИНА 2: Обухвата већи део блока 77 и цео блок 72. Претежна намена целине је породично становање, између улица Раде Жунића и Дубочице, комплекс вишепородичног становања и неизграђено грађевинско земљиште.

Подцелина 2а-обухвата породично становање јужно у односу на улицу Дубочицу.

Планира се: задржавање постојеће подцелине породично становање и њено унапређење, према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, реконструкцију, доградњу).

Изградња нових објеката различите намене на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за ову зону.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

У подцелинама 1а и 2а где се план директно спроводи, важе правила за зону породичног становања.

Становање:

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, не предвиђа се повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање недостајућим садржајима.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска одређења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као општа правила и посебна правила грађења.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – СТАНОВАЊЕ

Удаљеност од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог 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.

Реконструкција је могућа под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу не може се дозволити доградња постојећег објекта; могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

- Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама, а делимично и на вишим етажама;

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0м удаљити од катастарске међе;

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1а и 2а,

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Положај објекта у односу на регулацију

Код планирања и изградње нових објекта у потезу 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 одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени

објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

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:

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

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље) или П+3 (приземље и три етаже)

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

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.

У зони становања на парцелама где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте.

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

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене у подцелинама 1а и 2а

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

На основу ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ¹² - „ВАСКОВО НАСЕЉЕ“ ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 26/15), није могуће издати тражене локацијске услове, за реконструкцију и доградњу (надградњу) стамбеног објекта спратности П на П+1 на КП бр. 3126/1 КО Горње Стопање, из следећег разлога:

- Планирана доградња (надградња) спрата постојећег приземног стамбеног објекта је у хоризонталној пројекцији удаљена 1,17m до 1,28m од међне линије са јужном суседном КП бр 3127 КО Горње Стопање, што је мање од 3,00 m, колико је минимално растојање новопланираног објекта од међне линије јужне оријентације.

Имајући у виду горе наведено, то је одлучено као у диспозитиву.

Напомена: Сходно Правилнику о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члан 10, став 4:

Ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објеката 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.

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.