

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-11834-LOC-1/2019

Заводни бр: 353-186/19-02

Датум: 22.05.2019. године

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву, Стаменковић Ивана из Лесковца, ул. Алексе Ненадовића бр. 4, поднетог преко пуномоћника Слободана Милошевића из Власотинца, ул. Власинска 38, за издавање локацијских услова, на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18 и 31/19), члана 2. став 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 18 (сб) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације 12 „Васково насеље“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 26/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу магацина за складиштење металних производа
на КП бр. 3841 КО Горње Стопање

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Стаменковић Иван из Лесковца, ул. Алексе Ненадовића бр. 4, поднео је, преко пуномоћника Слободана Милошевића из Власотинца, ул. Власинска 38, захтев за издавање локацијских услова за изградњу магацина за складиштење металних производа на КП бр. 3841 КО Горње Стопање.

Уз захтев је приложена следећа документација: пуномоћје од 29.01.2019.године, доказ о уплати таксе и накнаде, катастарско-топографски план од априла 2019. године урађен од „ГеоАцић“ доо, изјава (сагласност) од 31.01.2019. године и идејно решење бр. 5/2019 од маја 2019. године (Главна свеска и пројекат архитектуре) урађено од „Archipro group“, ул. Булевар Ослобођења бр.147/21, Лесковац и главног пројектанта Миленковић Милана, дипл.инж.арх.(бр.лиценце 300РО70 16).

Увидом у плански документ – План генералне регулације 12 „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца 26/15“) и достављену техничку документацију - Идејно решење, 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 („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим законом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр. 3841 КО Горње Стопање, на којој се планира изградња магацина за складиштење металних производа, налази се у обухвату Плана генералне регулације 12 „Васково

насеље“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 26/15) у целини 3 у подцелини 3ц и за њу важе следећа правила из планског документа:

1.1.6. Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора

Просторно-пејзажни објекти

Формирање нових зелених површина: рејонски парк, мини парк у зони становања, у комплексу школа, у оквиру зона породичног становања, комплексима привређивања, дуж пешачко бициклическог коридора. **Формирање заштитног појаса дуж обилазнице и насељских саобраћајница.**

Објекти и површине остале намене

Пословање

Привођење планираној намени и унапређење постојећих функција у виду трговина, услуга, угоститељства, туризма, културе, администрације и сл. садржаји који не ремете и угрожавају зоне становања и животну средину.

На парцелама у зони становања постоји могућност градње објеката у виду заната и услуга, као доминантни на парцели или у склопу објекта становања у складу са параметрима и условима за зону становања.

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА- ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом на зоне/целине

Целина 3 П= 22.88ха,

Земљиште: остало грађевинско земљиште и јавно грађевинско земљиште

Претежна намена: пољопривредне површине, јавно заштитно зеленило и пословање

Обухват: просторни положај целине 3 одређен је у крајњи западни део Плана.

Планира се: задржавање постојеће зоне пољопривредног земљишта, а део се пренамењује у јавну саобраћајницу и јавно заштитно зеленило.

У оквиру ове целине издвајају се три подцелине: 3а, 3б и 3с.

Подцелина 3с П= 0,59ха,

Земљиште: остало грађевинско земљиште

Претежна намена: пословање (услугне делатности-сервиси)

Обухват: просторни положај подцелине одређен је између зоне заштитног зеленила дуж западне обилазнице 3б и подцелина 2д и 2е.

Планира се: формирање зоне пословања и њено унапређење

Реализација и спровођење: према смерницама за пословање (услугне делатности-сервиси) дефинисане Планом.

2.1.2. Концепција уређења целина и зона

У обухвату Плана дефинисана је:

-основна или претежна намена;

-могуће компатибилне (пратеће намене) и

-намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

Претежна намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 4. **План намена површина.**

Компатибилне намене су функције које могу да буду допуне основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом

да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену.

У табели бр. 4. **Табела основних и компатибилних намена** приказане су могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за претежну намену, под условом да не угрожава планирану намену јавни интерес и животну средину.

Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи изграђени објекти, који нису у складу са планираном претежном наменом или чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени у којој се налазе, задржавају се, док траје период експлоатације без могућности даљег ширења или унапређења.

Табела 4. Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА									
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

2.2.8. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти

На подручју Плана уочавају се просторно-пејзажни објекти јавног коришћења и специјалне намене. Те две категорије се разликују према функцији коју остварују, а сходно томе и изгледом и садржајем. **Подцелина 3б** П= 0,78ха,

Земљиште: јавно земљиште

Претежна намена: јавно заштитно зеленило дуж обилазнице

Обухват: просторни положај подцелине одређен је између источне регулације обилазнице и подцелина 1а, 3с, 2а и 2е.

Планира се: формирање зоне јавног заштитног зеленила

Реализација и спровођење: према смерницама за јавно заштитно зеленило дуж обилазнице, које су дефинисане Планом.

Просторно-пејзажни објекти специјалне намене се налазе између источне регулације обилазнице и подцелине 3с, 2е и 1а, као подцелина 3б. **Источно од обилазнице предвиђен је**

заштитни зелени појас промењљиве ширине дефинисан регулационим линијама. У оквиру тог појаса предвиђа се садња густих дрворедних и жбунастих засада, у којима шибље у потпуности покрива простор између стабала дрвећа. Они првенствено имају функцију санитарно-заштитне зоне око инфраструктурних објеката и саобраћајница. Друга је улога да повежу градско зеленило са ванградским у систем зелених површина. Заштитно зелени појасеви припадају еколошком функционалном подсистему у систему зеленила. Основне функције су стварање повољног микроклимата, заштита од повећане радијационе температуре, заштита од доминантних ветрова, смањење површина које производе прашину, заштита од штетних утицаја и загађења у процесу производње (прашине, гасова, дима и др), стварање противпожарних препрека, заштита од буке, стварање слободних простора за одмор и освежење, естетски значај оплемењивање комплекса. Најефектнија заштита се постиже формирањем масива по ободу, са декоративним уређењем, и на местима где ширина дозвољава са могућношћу одмора и одвијања пасивне и активне рекреације унутар зоне. Тампон зоне формирају се по ободу према другим наменама, састављене су од више редова засада, у зависности од ширине саме зоне, са местимичним продувним и визуалним прекидима и продорима, појасеви од 3-6 густих редова дрвенасто-жбунастих засада могу да дају ефекат смањења буке од 5-12 дБ. Поред заштитне имају и декоративну функцију и улогу у зонирању простора.

Услови за подизање заштитних зелених појасева: комбиновани засади (заштитно-декоративни, заштитно-воћни) могу се формирати при укључивању постојећих воћњака у заштитни појас, а њихово газдовање превести на методе пејзажног одржавања; у оквиру заштитног појаса забранити изградњу сваке врсте са изузетком инфраструктурних објеката; пратећим зеленилом обезбедити заштиту од сунца, налета прашине и снежних наноса; користити садњу у редове (једнострану и двострану дрвореди, једноструку и двоструку) и групе (мешовити масиви дрвећа и жбуња); висока стабла садити на растојању 4,5-5,0м од коловозног дела пута; у оквиру заштитних појасева могуће је формирати стазе за шетњу, бицикличке и трим стазе.

По питању својине над земљиштем, без обзира на то што се ради о површинама од јавног значаја (зеленило специјалне намене), својина може бити и приватна и државна, са обавезним поштовањем предвиђене намене површина са правилима уређења и грађења.

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

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.

Начин обезбеђивања приступа парцели

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

Паркирање и гаражирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. **Нормативи за паркирање по наменама.**

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Табела 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг м ² на:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м ² 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
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	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
Здравствени објекти	Амбуланте	м ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	м ²	30-45

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама ПОСЛОВАЊЕ (УСЛУЖНО-КОМЕРЦИОНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ) (2e, 2d и 3c)

Правила грађења односе се на зоне пословање, дефинисане у графичком прилогу **4. Планирана намена површина.**

- Удаљеност планираних објекта од околних објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м;
- Минимална површина грађевинске парцеле 800м²;
- Минимална ширина грађевинске парцеле је 16,0м;
- Намена: претежна намена пословање (услужно-комерцијалне делатности),
- Растојање грађевинске линије од регулационе линије: 5,0 м;
- Растојање грађевинске линије за планиране објекте од ДП је 10,0м
- Спратност објекта: мах. П+2;
- Индекс заузетости: 40%;
- Мин. 10% уређена зелена површина;

Увидом у приложену техничку документацију и важећи плански документ утврђено је да се планирана изградња не уклапа са правилима из важећег планског документа – удаљеност од границе суседне бочне парцеле је мања од планом дозвољене. Наиме у ИДР – у је приказана

изградња објекта на удаљености 0,4 m од границе са КП бр. 3438/2 КО Горње Стопање (западни сусед), док је на карти – Урбанистичка регулација одређено да је грађевинска линија на удаљености од 5,00 m од границе са напред наведеном парцелом чија је намена према планском документу дефинисана као линијско заштитно зеленило – заштитни појас дуж западне обилазнице, тако да је потребно планирати изградњу објекта на прописаној удаљености.

Такође је потребно приказати паркирање у складу са нормативима из планског документа и приказати ширину приватног пролаза преко парцеле КП бр. 3439/3 КО Горње Стопање (правилима из планског документа дефинисано да ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50m).

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном Градском већу града Лесковца, преко овог органа, путем Централног информационог система, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 динара и уплаћује се на жиро рачун Града Лесковца бр.840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач
Ђермановић Марија

Шеф одељења
Стојановић Жикица, дипл.еџ