

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-11834-LOC-6/2020

Заводни бр: 353-147/20-02

Датум: 04.03.2020. године

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву, Стаменковић Ивана из Лесковца, ул. Алексе Ненадовића бр. 4, поднетог преко пуномоћника „Archipro group“, ул. Булевар Ослобођења бр. 147/21 Лесковац, 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, 31/19, 37/19 и 9/20), члана 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр.68/2019), члана 2. став 9. и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), а у вези члана 50 (с7) став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 9/20) и Плана генералне регулације 12 „Васково насеље“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 26/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу продавнице материјала за водовод и канализацију
на КП бр. 3841 КО Горње Стопање

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Стаменковић Иван из Лесковца, ул. Алексе Ненадовића бр. 4, поднео је, преко пуномоћника „Archipro group“, ул. Булевар Ослобођења бр. 147/21 Лесковац, захтев за издавање локацијских услова за изградњу продавнице материјала за водовод и канализацију на КП бр. 3841 КО Горње Стопање.

Уз захтев је приложена следећа документација: пуномоћје од 14.02.2020. године, доказ о уплати таксе и накнаде, катастарско-топографски план од новембра 2019. године урађен од „Јовић Неша“ доо Лесковац, оверена изјава о конституисању права службеног пролаза бр. УОП-І: 227-2020 од 22.01.2020. године и идејно решење бр. ИДР-03/2020 од фебруара 2020. године (Главна свеска и пројекат архитектуре) урађено од „Archipro group“, ул. Булевар Ослобођења бр. 147/21 Лесковац и главног и одговорног пројектанта Миленковић Милана, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 300 P070 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 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019) 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 продавнице материјала за водовод и канализацију, 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:

3.1.Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).

3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

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 ограде, 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 опредељења 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.**

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 **Планирана намена површина.**

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

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.

Ограђивање

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се не ограђују.

Одводњавање и нивелација

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

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 бицикличког кородора. **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 3ц.

Подцелина 3ц 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, 3ц, 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 3ц, 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 израда 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 место на: |
|-----------|-----------------------------|----------------|-------------------------|
| Становање | Стамбени блок | м ² | 70 |
| | Вишестажна 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 | м² 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) (2е, 2д и 3ц)

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 приложеном Идејно решење бр.ИДР-03/2020 утврђено је, да је на КП бр.3841 КО Горње Стопање планирана изградња слободностојећег објекта категорије Б – продавница материјала за водовод и канализацију, на удаљености 0.4 m и 0.41 m од североисточне границе суседне КП бр.3439/3 КО Горње Стопање и од постојећег објекта на суседној КП бр. 3439/3 КО Горње Стопање.

Правилима из Плана генералне регулације 12 „Васково насеље“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 26/15) дефинисано је да удаљеност планираних објекта од околних објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м и да је најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м

Имајући у виду напред наведено, није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом, већ је потребно планирати изградњу објекта на удаљености прописаној планским документом или доставити сагласност власника суседне КП бр.3439/3 КО Горње Стопање за изградњу објекта на мањој удаљености од објекта и од линије суседне грађевинске парцеле.

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
Термановић Марија

Шеф одељења
Стојановић Жикица, дипл.еџц