

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-7362-LOC-1/2020
Заводни бр.: 353-163/20-02
Датум: 25.03.2020.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву: Србољуба Нисића, ул. Светоилијска бр.77, Лесковац, поднетог преко пуномоћника: Миленка Миленковића пр. Пројектовање и извођење радова у грађевинарству, ул. Бабичког Одред бр. 31, Лесковац, овлашћено лице Миленко Миленковић, односно пројектанта: Пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFTING.M“, ул. Бабичког одреда бр. 31, Лесковац, главног и одговорног лица пројектанта Миленка Миленковића, дипл. инж. арх., 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), члана 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и ПГР-а 5 - „ХИСАР“ ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 21/13), издаје:

НЕГАТИВНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу породичног стамбеног објекта са два стана, спратности Су+П+1
на КП бр. 8494 и део КП бр. 8495 КО Лесковац

Увидом у плански документ – ПГР 5 - "Хисар" ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 21/13), и достављену техничку документацију - Главна свеска, 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 ("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- у 5 - „ХИСАР“ ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 21/13), предметне парцеле КП бр. 8494 и 8495 КО лесковац, налазе се у Сектору2, подсектор 2а, планиране намене породично становање, спровођење директно по ПГР-у.

Планом: ПГР 5 - „ХИСАР“ ("Сл. гласник града Лесковца бр. 21/13), прописано је следеће:

СЕКТОР 2

Представља градско грађевинско земљиште чија намена је: породично становање на североисточној падини Хисара са пратећим компатибилним делатностима – централне функције дуж „Ул.Светоилијске“, зеленило у јужном делу – просторно пејзажни објекти јавног коришћења и специјалне намене, са присутним становањем на делу клизишта са највећим ограничењима, део планиран у функцији водопривредне инфраструктуре и у најјужнијем делу комунална инфраструктура – гробље са планираним простором за проширење.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне / секторе за које није предвиђена израда ПДР-а

3.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене пожељно је да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. Величина грађевинске парцеле је утврђена према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне. Ширина грађевинске парцеле у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ-СТАНОВАЊЕ

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m;
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m;
-

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20m,и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију –уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m; степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у оквир габарита објекта; степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према Табели 5.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели. Решавање проблема паркирања у простору између регулационе и грађевинске линије може се дозволити у изузетним случајевима кад се због конфигурације терена не може другачије решити.

3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима

3.3.1. Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат 300m²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00m

3.3.2. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање),

сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације;

- Код изградње нових објекта минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m;
- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне намене;
- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;
- Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- **за део сектора 2а** и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)
За грађевинске парцеле намене породично становање:
- **макс. индекс изграђености** **1.0**
- **макс.индекс заузетости парцеле**..... **40%**

Максимална дозвољена спратност

- **део сектора 2а** и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)
- **максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1**

На основу ПГР 5 - „ХИСАР“ (“Сл. гласник града Лесковца бр. 21/13), није могуће издати тражене локацијске услове, за изградњу породичног стамбеног објекта са два стана, спратности Су+П+1 на КП бр. 8494 и део КП бр. 8495 КО Лесковац, из разлога што:

1. Приземље не може излазити ван грађевинске линије. У плану се каже да еркери на 1. спрату могу да пређу грађ. линију, али овде се ради о високом приземљу.
Спратност дефинисана према идејном решењу пројектанта односно пројектно техничке документације (Су+П+1) представља сутерен на нивоу приземља, а приземље на нивоу спрата плус 1 спрат који је на нивоу другог спрата, део који је према пројектној документацији представљен као остава и степениште које води на проходну терасу, је под кровом што представља део још једне етаже.
Овако дефинисана спратност према идејном решењу, подразумева да је дозвољен испад еркер на првом спрату објекта, а не у приземљу (основе пројекта). Овако издигнуто приземље прелази грађевинску линију, а такође и основа првог спрата. Ако је сутерен на нивоу приземља а не рачуна се као приземље, онда приземље на нивоу првог спрата не сме да прелази грађевинску линију.
Даље се према ПГР-у каже са Сектор 2а: Рационализацијом зона заштите „Парк- шуме Хисар“ створени су услови за, за увођење у планске оквире и уређење. Даљом планском разрадом планирати вишепородичне објекте са 4-6 стамбених јединица, макс. спратности око П+1.
Према идејном решењу Су+П+1 представља висински: П+2, чак плус део етаже оставе и степеништа са излазак на кровну терасу, која би делимично представљала и трећу етажу.
Максимална дозвољена спратност
 - **део сектора 2а** и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)
максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1;
максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;
2. Предложена парцелација идејног решења, којом се површина предметне КП бр. 8494 КО Лесковац увећава на рачун КП бр. 8495 КО Лесковац, којом се парцела КП бр. 8495 смањује, долази се до следећег : Преостали део КП бр. 8495 КО Лесковац, биће површине свега 214,20 m² < минималне површине грађевинске парцеле 300 m², тако да предложена парцелација није у складу са ПГР-ом.
Тakoђе и ширина фронта новоформиране парцеле КП бр. 8495 КО Лесковац ће бити 7,34 m што је испод минимума од 12,0 m.
3. Прорачунавањем површине пројекције планираног објекта на терен, дошло се до податка да та површина износи 170,67 m². На основу те површине и површине увећане парцеле индекс

заузетости износи 41,63% што је веће од максимално дозвољеног индекса 40%. Што се тиче индекса изграђености он ће износити 0,95 што је мање од максимално дозвољеног 1, а да при томе није урачуната површина сутерена који је већ речено а нивоу приземља.

4. Еркер у идејном решењу прелази грађевинску линију за 1,27 m, што није у складу са ПГР-ом по коме је дозвољени испад максимално 1,20 m.
5. Постојећи електронски стуб се налази испред рампе за гараже чиме се омета њена употреба – коришћење.
6. Недовољно растојање објекта од западне међне линије са парцелом кп бр. 8493 КО Лесковац.

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

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.