

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-8318-LOC-1/2020

Заводни бр.: 353-166/20-02

Датум: 10.04.2020.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Тодоровић Бојана из Лесковца, ул. Ђуре Салаја 43/8, који је поднет од стране пуномоћника биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, ПР Жарко Љубић, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) и Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(н е г а т и в н е)

**за изградњу пословног објекта за технички преглед возила у Доњој Јајини,
на КП бр. 2320/1 и део КП бр. 2317/2 КО Доња Јајина**

Увидом у плански документ - Просторни план града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), сходно члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према Просторном плану града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), КП бр. 2320/1 и 2317/2 КО Доња Јајина, припадају шематском приказу уређења насеља Доња Јајина, с тим што се КП бр. 2320/1 КО Доња Јајина налази се у грађевинском подручју у зони становања док се КП бр. 2317/2 КО Доња Јајина налази у зони пољопривредног земљишта.

Према идејном решењу које је поднето уз захтев за издавање локацијских услова, планирани пословни објекат за технички преглед возила спратности "П" и габарита 10,05m x 14,10m, мањим делом се налази у грађевинском подручју у зони становања а већим делом у зони пољопривредног земљишта.

Примеравањем ситуационог плана идејног решења у .dwg формату нанетом на шематском приказу уређења насеља Доња Јајина, утврђено је, да је мањи део предметног објекта у површини $\approx 44,57m^2$ (31,44%) у зони становања, док је већи део у површини од $\approx 97,17m^2$ (68,56%) у зони пољопривредног земљишта.

Обзиром на веће процентуално учешће површине планираног објекта у зони пољопривредног земљишта, примењују се правила грађења на пољопривредном земљишту из Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11) у којима је дефинисано следеће:

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, нарочито обрадивог више бонитетне класе на коме по Закону нема изградње, осим под посебним условима,

на пољопривредном земљишту се могу градити и следећи објекти издвојени по намени: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, **пословни**, мини фарме, подизање расадника, стакленика, пластеника); породични стамбени објекти - пољопривредна домаћинства; објекти инфраструктуре (и у тим случајевима се препоручује земљиште ниже бонитетне класе); водoprивредни, комунални и други објекти; простори и објекти за експлоатацију минералних сировина; комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др; проширење грађевинског подручја, и то највише до 5% уколико је то планом предвиђено (проширење постојећих и формирање нових насељских хуманих гробаља, сточних гробаља и јама гробница, санитарних депонија и сл).

Правила за формирање комплекса

- **максимална спратност пословних објеката - П+Пк**, док је максимална спратност објеката намењених за смештај пољопривредне механизације и складиштење пољопривредних производа П+Пк с тим да се дозвољава и изградња подрумске етаже;
- **највећи дозвољени степен заузетости је 30%;**
- **највећи дозвољени степен изграђености је 0,60;**
- **за парцеле веће од 1 ха степен заузетости и изграђености рачунаће се као за површине парцеле од 1 ха;**
- **минимална удаљеност ових објеката од границе суседне парцеле је 5,0 m, од државног пута I реда (магистралног пута) је 20,0 m, а од државног пута II реда (регионалног пута) је 10,0 m, од општинских путева је 5,0 m;**
- **парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају у оквиру парцеле.**

Увидом у идејно решење утврђено је да се пројектант у идејном решењу, у табели основни подаци о објекту и локацији у склопу главне свеске, позива на урбанистичке параметре из Просторног плана града Лесковца (индекс изграђености 2,0; индекс заузетости 50% и проценат зелених површина 20%), што се односи на урбанистичке параметре за привредне и производне зоне (комерцијално-пословни комплекси) табела 12. из Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), што није у складу са напред наведеним правилима грађења на пољопривредном земљишту.

Идејним решењем, поред КП бр. 2320/1 КО Доња Јајина третира се и само средишњи део КП бр. 2317/2 КО Доња Јајина, који је премеравањем ситуационог плана у .dwg формату у површини од $\approx 390,85\text{m}^2$, док је преостали северни део $\approx 1.168,54\text{m}^2$ а јужни $\approx 430,83\text{m}^2$. Предлог парцелације КП бр. 2317/2 КО Доња Јајина који је дат у ситуационом плану идејног решења са напред утврђеним површинама парцелације, њиве 2. класе која се налази према Просторном плану града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11) у зони пољопривредног земљишта, није у складу са Правила урбанистичке регулације и парцелације за објекте на пољопривредном земљишту у којима је дефинисана најмања површина парцеле у оквиру поседа а то је 2.500m^2 .

Препорука је да се изврши препарцелација - спајање КП бр. 2320/1 и КП бр. 2317/2 КО Доња Јајина и у том случају Одељење за урбанизам би новоформирану парцелу третирало са правилима грађења на грађевинском земљишту, у складу са Просторним планом града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11).

Остали утврђени недостаци у идејном решењу су следећи:

- 1) У основним подацима о објекту и локацији наведена је укупна површина парцела: 2.480m^2 . Утврђено је да у наведену површину улази комплетна површина КП бр. 2320/1 и део површине КП бр. 2317/2 КО Доња Јајина, док је у ситуационом плану обрађен само већи део површине КП бр. 2320/1 КО Доња Јајина - северни део парцеле није третиран, односно није графички обрађен;

- 2) У ситуационом плану није уписана спратност новопројектованог и постојећег објекта и није назначена грађевинска и регулациона линија;
- 3) Идејно решење не садржи опис постојећег објекта на КП бр. 2320/1 КО Доња Јајина, тј. његове основне податке - намену, спратност и да ли поседује грађевинску и употребну дозволу;
- 4) У пројекту архитектуре, у основи приземља (прилог 3) у табели "Намена површина" наведене су погрешне просторије и површине које не одговарају приказаној основи приземља пословног објекта за технички преглед возила. Исти недостатак је утврђен и у делу 1.6 "Нумеричка документација", где је дат погрешан табеларни приказ просторија са погрешно наведеним површинама;
- 5) У основи темеља, приземља, основи кровне конструкције и основи крова, погрешно је приказан правац север који није у складу са правцем север који је приказан у ситуацији;
- 6) У идејном решењу недостаје пресек 2-2 који је означен у основи приземља;
- 7) У графичком прилогу бр. 7 нису уписани називи фасада - исток, запад, север југ;
- 8) На бочним фасадама је приказано степениште које није учртано у основи приземља;
- 9) На подужној фасади која је орјентисана ка истоку није учртано слеме крова;
- 10) На приложеном катастарско топографском плану у зони планиране изградње према легенди налази се потпорни зид. У идејном решењу пројектант није дао технички опис у вези са наведеним потпорним зидом и да ли се уклања и уколико се уклања да ли неће имати негативне последице сходно томе чему је намењен;
- 11) Приказани габарит новопланираног објекта у ситуацији је: 1.005cm x 1.410cm, што укупно износи: $1.417.050\text{cm}^2 = 141,705\text{m}^2$, што није у складу са површином земљишта под објектом Пбрuto=177,20m² која је наведена у главној свесци у табели "Основни подаци о објекту и локацији" и није у складу са бруто грађевинском површином која је наведена у табеларном приказу површина у склопу пројекта архитектуре;
- 12) Сходно наведеним недостацима у тачки 9), утврђено је да су у "Основним подацима о објекту и локацији" у склопу Главне свеске погрешно наведени остварени индекс изграђености и заузетости;
- 13) У пројекту архитектуре приложена је изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре у којој је под тачком 1. наведено да је пројекат у свему у складу са издатим локацијским условима. Наведени став се не може прихватити;
- 14) У сажетом техничком опису у склопу главне свеске и техничком извештају у склопу пројекта архитектуре, наведено је да су нето и бруто површине срачунате по JUS C2. 100.2002. Наведени стандард више не постоји - промењен је у SRPS.U.C2.100:2002;
- 15) У ситуационом плану уписан је погрешан назив приступног пута до предметних парцела Лесковац - Мирошевце, што није у складу са ознаком пута која је приказана на рефералној карти бр. 2а - карти инфраструктурних система која је део Просторног плана града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11) а то је ОП-45, што према Одлуци о путевима града Лесковца, ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) представља пут Лесковац-Д.Јајина - Г.Јајина -Радоњица - Бунушки Чифлук -Жабљане -Вучје.

Сходно напред наведеним недостацима, утврђено је да идејно решење није урађено у складу са Просторним планом града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), па је сходно члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) констатовано да није могуће издати грађевинску дозволу у складу са поднетим захтевом, односно није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.

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.