

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-13523-LOCH-2/2020

Заводни бр.: 353-194/20-02

Датум: 25.06.2020.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Стојковић Зорана, ул. Гаврила Принципа бр.46, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Небојше Дикића, ул. Пчињска бр. 12, Лесковац, за издавање окацијских услова, на основу члана 53а. 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 и 37/19), 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), Плана генералне регулације 10 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 9/12), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу породичног стамбеног објекта
на КП бр. 11791 КО Лесковац у Лесковцу
(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Стојковић Зоран, ул. Гаврила Принципа бр.46, Лесковац, обратио се овом органу дана 22.06.2020. године, преко пуномоћника Небојше Дикића, ул. Пчињска бр. 12, Лесковац, усаглашеним захтевом за доградњу породичног стамбеног објекта на КП бр. 11791 КО Лесковац, у Лесковцу.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 1-05/2020 од јуна 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „Фарос инжењеринг“ из Лесковца, ул. Бабички одред 4Б/3, оверено од стране: одговорног лица пројектанта Небојше Дикића и главног и одговорног пројектанта Срђана Лакетића, број лиценце 317 D909 06;
- Сагласност сувласника парцеле КП бр. 11791 КО Лесковац, Станковић Дејана из Лесковца, за доградњу објекта на предметној парцели;
- Сагласност сувласника парцеле КП бр. 11791 КО Лесковац, Станковић Драгана из Лесковца, за доградњу објекта на предметној парцели;
- Сагласност сувласника суседне КП бр. 11790 Ко Лесковац, Костић Јована из Лесковца, за доградњу објекта на предметној парцели;
- Сагласност сувласника суседне КП бр. 11790 Ко Лесковац, Костић Јована из Лесковца, за доградњу објекта на предметној парцели;
- Решење о наслеђивању и поклону, бр. 1229/06, од 02.10.2006. године.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 10 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 9/12), и приложено Идејно решење бр. 1-05/2020 од јуна 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране бироа за пројектовање, инжењеринг и

остале архитектонске активности „Фарос инжењеринг“ из Лесковца, сходно члану 10. став 3. 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", бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), утврђено је да предметни захтев није у складу са наведеним планским документом, те да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела КП бр. 11791 КО Лесковац, на којој је пројектована доградња породичног стамбеног објекта, налази се у обухвату Плана Генералне Регулације 10 (Сл. гласник града Лесковца 9/12), у блоку 62, у зони становања, подзона а1 – мешовито становање. За ову целину важе следећа правила:

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

3.1. Грађевинско земљиште

„Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана као и ван граница грађевинског подручја у оквиру дефинисаних енклава. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објекта (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама). На грађевинском земљишту које се налази у оквиру зона санитарне заштите примењују се мере заштите изворишта прописане у поглављу 2.2.3. *Водопривредна инфраструктура.*

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, 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 мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

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.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура орјентациони.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објекта на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по целинама и подцелинама из Плана генералне регулације плана.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката

- **као смерницу за израду Планава детаљне регулације**

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења дефинишу се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гл.РС, бр. 50/2011).

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

- *основна намена* - према карти намена површина
- *компатибилне намене* /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

- *није дозвољена намена објеката* који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:
- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:
- грађевинском линијом у односу на регулацију
- у односу на границу суседне парцеле.
- у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња објекта

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку
- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано)
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска

линија се утврђује кроз Локацијску дозволу

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- дужом страном паралелно изохипсама,
- правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање),
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- **није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;**

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

- основна намена: *СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти)*
- компатибилне намене: *објекти јавне намене (социјална заштита и образовање, специјално зеленило) и објекти услужних делатности*
- *„Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка, Солунских ратника, планиране Јужне обилазнице и продужетак ул. Краља Петра Првог (претежно објекти комерцијалних садржаја),*

Блок а1:

СТАНОВАЊЕ:

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, 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.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

- Постојећи пословни објекти и објекти индивидуалне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;
- реконструкција свих врста инсталација;
- адаптација простора унутар постојећег габарита;

за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 m².

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и оставе не веће од 20 m², помоћни објекти: летња кухиња, остава мања од 20 m², гаража, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Минимална површина парцела:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300m²
- за двојни објекат.....400m² (две по 200m²)
- заобјеката у непрекинутом низу..... 150m²
- полуатриумских објеката.....130m²
- у прекинутом низу.....200m²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450m²
- становање и делатност на парцели..... 800m²

Најмања ширина уличног фронта:

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

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Пословни и мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 800m² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

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:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0;
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина/;

Највећа дозвољена спратност и висина објекта је за:

- Породични стамбени објекат - П+2 (приземље+две етажне) или П+1+Пк (приземље+једна етажна+поткровље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 12,00м. Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 5,00м. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти – П+1 (приземље+једна етажна), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 7,50 м. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.“

Увидом у идејно решење – ситуациони план, утврђено је да су у појасу између грађевинске и регулационе линије **предвиђени радови на делу постојећег равног крова изнад улазног трема, у виду доградње косог крова.** Како је у планском основу ППР 10 у делу: **3.1.2. Општа правила грађења, Положај објекта на парцели - хоризонтална регулација** дефинисано да »уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије», **произилази неусклађеност са планским документом.**

Део постојећег крова предметног озакоњеног објекта, у делу приземља који прелази грађевинску линију из плана, а који је према приложеним цртежима изведен као раван кров, потребно је приликом подношења новог захтева за издавање локацијских услова третирати према правилима из плана, дакле у смислу адаптације, санације или реконструкције постојећег равног крова, а не и доградње косог крова.

У складу са чланом 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и чланом 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), овај орган је **увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом, па је сходно томе констатовао да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом, уз напред наведене забране и ограничења садржаних у планском документу.**

Увидом у приложену документацију, утврђено је и следеће:

- 1) Потребно је усагласити габарит новопроектваног крова на графичким прилозима Ситуациони план, Основа приземља, Основа спрата, Основа кровне конструкције, Основа кровних равни; приказати кров у делу новопроектваног степеништа на основама приземља и спрата испрекиданом линијом како би се могло утврдити да ли је оно заштићено од спољних утицаја у складу са правилима из ППР 10; приказати у графичким

прилозима Основа спрата, Основа кровне конструкције, Основа кровних равни и део постојећег објекта у који прелази грађевинску линију у нивоу приземља.

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради Пројекта за грађевинску дозволу и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са чланом 135. 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 и 37/19).

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 Града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења за урбанизам

Жикица Стојановић, дипл. ецц.