

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-28763-LOC-1/2020

Заводни бр.: 353-257/20-02

Датум: 14.10.2020.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Стојановић Драгице, ул. Учитеља Јосифа бр.59/9, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Саше Михајловића, ул. Николе Тесле бр. 13, Лебане, за издавање локацијских 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, 37/19 и 09/20), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), и Плана генералне регулације 3 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 7/14), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију поткровља породичног стамбеног објекта спратности По+П+Пк

на КП бр. 2693 КО Лесковац у Лесковцу

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Стојановић Драгица, ул. Учитеља Јосифа бр.59/9, Лесковац, обратила се овом органу дана 08.10.2020. године, преко пуномоћника Небојше Саше Михајловића, ул. Николе Тесле бр. 13, Лебане, захтевом за реконструкцију поткровља породичног стамбеног објекта спратности По+П+Пк на КП бр. 2693 КО Лесковац, у Лесковцу.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 50/2020 из октобра 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране Студиа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „БЕЛВЕДЕРЕ“ Лебане, ул. Боре Станковића 12, Лебане, оверено од стране: одговорног лица пројектанта Саше Михајловића, који је и главни и одговорни пројектант, број лиценце 300 Н409 09;
- Решење о озакоњењу
- Сагласност суседа на КП. бр. 2694
- Сагласност суседа на КП. бр. 2689
- Сагласност суседа на КП. бр. 2690
- Сагласност суседа на КП. бр. 2692

Увидом у плански документ – План генералне регулације 3 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 7/14), и приложено Идејно решење бр. 50/2020 из октобра 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране Студиа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „БЕЛВЕДЕРЕ“ Лебане, сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), 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. 2693 КО Лесковац, на којој је пројектована реконструкција поткровља породичног стамбеног објекта, налази се у обухвату Плана Генералне Регулације 3 (Сл. гласник града Лесковца 7/14), у блоку 23, у зони становања, целина 3 – породично становање. За ову целину важе следећа правила:

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ -СТАНОВАЊЕ

„Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

-Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;

-Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

-Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

-За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

-Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;

-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и зонама

ЗОНА СТАНОВАЊА

Правила грађења за зону становања средњих густина $ГН=(25-80\text{ст}/\text{ха})$ $ГС=(10-25\text{стана}/\text{ха})$

Становање у целини **1** (подцелине **1а** и **1б**), целини **2**, целини **3** и целини **4**

Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне и дуж линијских центара

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји. Дозвољене делатности у зони

подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат	300м ²
-за двојни објекат.....	400 м ² (две по 200 м ²)
-објеката у непрекинутом низу.....	200 м ²
-полуатријумски објекат.....	200 м ²
-објекти у прекинутом низу.....	200 м ²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта износи 16,00м.

Положај објекта у односу на регулацију

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

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:

- 1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00м
- 2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље).

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.

У зони становања на парцелама већим од 400м², где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**.

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности

У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Помоћни објекти

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м².

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене

Целина 1 (подцелине 1а и 1б), целина 2, целина 3 и целина 4- (претежне намене намене породично становање)

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

Реконструкција, доградња, надградња могућа је под следећим условима:

Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:

-постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за подстандардне парцеле у зависности од површине парцеле:

За парцеле површине од 200м² до 300м²

- спратност П+1
- индекс искоришћености 60%
- индекс изграђености 1

За парцеле мање површине од 200м² до 100м²

- спратност П+Рк
- индекс искоришћености 50%
- индекс изграђености 1.

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:

- спратност П+1
- индекс искоришћености 60%
- индекс изграђености 1.

Катастарска парцела мање површине од 100м², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

- реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу
 - уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;
 - минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,
- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

-у зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу; у случају укрупњавања парцеле, важе услови и параметри за зону становања средњих густина и минималне површине грађевинске парцеле 300м², као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.

-урбана трансформација становања из породичног у вишепородичног становања, могућа је укрупњавањем парцела до неопходног минимума за вишепородично становање од 600м², уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.“

Увидом у приложено Идејно решење и важећи плански документ, утврђено је:

- 1) Да пројектовани радови не представљају радове на реконструкцији. Законом 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 09/20), члан 2. дефинисано да **„реконструкција јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта** којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опрема и инсталација са повећањем капацитета“. Како је идејним решењем предвиђено повећање висине назитка поткровне етаже и висине слемена крова, **утврђено је да пројектовани радови представљају радове на доградњи објекта.**

Према Плану генералне регулације 3 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 7/14), минимална површина парцеле за породично становање – слободностојећи стамбени објекат износи 300 м². Како предметна КП бр. 2693 КО Лесковац има површину од 281 м², за извођење грађевинских радова на овој парцели важе горе наведена **Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене.** Овим правилима, за парцеле површине од 200 до 300 м², утврђен је **максимални индекс изграђености од 1,0.** У приложеном Идејном решењу, у главној свесци – табела Основни подаци о објекту и локацији, наведен је **индекс изграђености ИИ=1,102**, што указује да парцела својом изграђеношћу премашује максимални индекс изграђености.

Планским документом План генералне регулације 3 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 7/14), дефинисано је:

„Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом“. Из наведених разлога произилази неусклађеност приложеног идејног решења са планским документом.

- 2) Увидом у приложени катастарско-топографски план, као и ситуациони план ИДР-а, на предметној КП бр. 2693 КО Лесковац у Лесковцу евидентиран је, поред предметног

објекта, и слободностојећи породично стамбени објекат који није описан у Идејном решењу. Према јавно доступним подацима из базе Републичког геодетског завода, наведени објекат има површину од 70 м², а имаоци права на објекту су: Миленковић Снежана, Стојановић Јована, Стојановић Теодора и инвеститор Стојановић Драгица. У Плану генералне регулације 3 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 7/14), дефинисано је:

„Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Приликом подношења новог захтева за издавање локацијских услова, потребно је дефинисати наведени објекат, његов статус, намену и приложити адекватну сагласност ималаца права на овом објекту.

- 3) Утврђено је и неслагање укупне нето и бруто површине, наведене у приложеном Решењу о озакоњењу стамбеног објекта на КП бр. 2693 КО Лесковац, бр. 351-19499/18-02, са површинама наведеним у главној свесци Идејног решења.

У складу са чланом 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), 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.**

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
Јасминка Миленковић, дипл. правник