

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-27062-LOCH-2/2020

Заводни бр.: 353-247/20-02

Датум: 03.11.2020. год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Мицаковић Небојше из Лесковца, ул. Милана Момчиловића бр. 12, који је поднет преко пуномоћника – Данијела Љубеновића из Лесковца, ул. др Сергеја Димитријевића бр.7, 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 14 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу помоћног објекта - складишта за сопствене потребе, спратности П
на КП бр 412 КО Лесковац

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Мицаковић Небојша из Лесковца, ул. Милана Момчиловића бр. 12, обратио се овом органу дана 27.10.2020. године, преко пуномоћника Данијела Љубеновића из Лесковца, ул. др Сергеја Димитријевића бр.7, захтевом за изградњу помоћног објекта - складишта за сопствене потребе, спратности П на КП бр 412 КО Лесковац, у Лесковцу.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план бр. 952-065-10010/2020, од септембра 2020. године урађен од стране геодетског бироа „Гео пројект инжењеринг“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац;
- Идејно решење бр. 67-0/2020 од септембра 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 67-1/20) урађено од стране Студиа за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац, главног и одговорног пројектанта Данијела Љубеновића, маст.инж.арх., број лиценце 300 N106 14;
- Копија плана бр. 953-1/2020-56 од 06.02.2020. године издата од стране РГЗ – Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Сагласност Марије Марковић, власнице суседне КП бр. 409 КО Лесковац;
- Сагласност Костић Благоја, имаоца права на суседној КП бр. 411 КО Лесковац;
- Сагласност Слађане Мицаковић, сувласнице предметне КП бр. 412 КО Лесковац;
- Сагласност градског правобраниоца.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 14 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 10/13), и приложено Идејно решење бр. 67-0/2020 од септембра 2020. године

(0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 67-1/20) урађено од стране Студиа за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац, 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 пројектован помоћни објекат - складиште за сопствене потребе, налази се у обухвату Плана Генералне Регулације 14 (Сл. гласник града Лесковца 10/13, у целини 2, потцелина 2в – у зони планираног породичног становања. За ову целину важе следећа правила:

**„1.Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в)
ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха)**

Правила уређења и грађења важе за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони и врста и намена објеката чије градња забрањена

Доминантна намена:

Претежно породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара, мала привреда

Пратеће намене у оквиру зоне становања:

У зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња објеката и површина јавне намене, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји, социјална заштита, здравство, образовање, објекти у функцији културе, спортско рекреативни објекти, јавне зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре и сл. 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.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:

Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина:

-за слободностојећи стамбени објекат300m²
-за двојни објекат.....400 m² (две по 200 m²)
-објеката у непрекинутом низу..... 150 m²
-полуатријумски објекат.....150 m²
-објекти у прекинутом низу.....200 m²

Минимална ширина фронта:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m

-двојни објекат.....16,00 m (два по 8,00 m)
-објекат у непрекинутом низу..... 5,00

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 - Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела већа од 800м² а мања од 2000м².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: (мањи производни објекти) износи **16,00м**.

Положај објекта у односу на регулацију

Код изградње нових стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0м а за пословни и пословно-стамбени објекат мин. 5,0м.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. 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

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

1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50m
3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
4. 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:

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

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, економски, привредни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс изграђеностимаx.1.1
-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Породични објекти

Спратност породичних објеката у овој зони јемаx. П+2 или П+1+Пк.

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти

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

Пословни објекти

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

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У зони породичног становања средњих густина на грађевинској парцели могу се градити објекти следеће намене:

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 критеријуму утврђени за ову зону.

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 који не угрожава становање.

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 30m².

Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

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.

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима мање производне делатности

На грађевинским парцелама већим од 800m² а мање од 2000m², могуће је градити објекте мање производне делатности.

У оквиру пословног-производног дела парцеле 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 у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.“

У приложеној техничкој документацији, у Пројекту архитектуре - техничком опису, у делу **Функционално решење** наведено је:

„Објекат има функцију помоћне намене уз касније планирани стамбени објекат, а користиће се као складиште за огрев, складиште грађевинског материјала у току изградње стамбеног објекта, гаража и сл. - искључиво за сопствене потребе.“

Сходно горе наведеном опису, а имајући у виду наведена правила грађења из ППР 14, као и пројектовану површину планираног помоћног објекта – складишта која износи 101,58 m², **утврђено је да је идејно решење у супротности са планским документом, те се не може дозволити градња у складу са предметним захтевом.**

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.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења за урбанизам
Јасминка Миленковић, дипл. правник