

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-784-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-114/21-02

Датум: 20.01.2021.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву инвеститора Александра Јовановића, ул. Јабланичка бр.9, 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, 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), Плана генералне регулације 6 – „Дубочица“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр.31/15), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта
на КП бр. 3988 КО Лесковац у Лесковцу
(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Јовановић Александар, Јабланичка бр.9, Лесковац, обратио се овом органу дана 14.01.2021. године, преко пуномоћника Небојше Дикића, ул. Пчињска бр. 12, Лесковац, захтевом за изградњу породичног стамбеног објекта на КП бр. 3988 КО Лесковац, у Лесковцу.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 1-01/2021 из јануара 2021. 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 власника суседне КП бр. 3975 КО Лесковац, Милетић Радивоја и Милетић Радомана.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 6 – „Дубочица“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр.31/15), и приложено Идејно решење бр. 1-01/2021 из јануара 2021. 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 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) 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

Катастарска парцела КП бр. 3988 КО Лесковац, на којој је пројектована изградња породичног стамбеног објекта, налази се у обухвату Плана Генералне Регулације 6 (Сл. гласник града Лесковца 31/15), у блоку 46, у зони планираног породичног становања, целина 1. За ову целину важе следећа правила:

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од $2.000,00\text{m}^2$, важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је $5,00\text{m}$, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од $4,00\text{m}$ не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је $2,50\text{m}$.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од $2,50\text{m}$ не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења $2,5\text{m}$, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је $300,00\text{m}^2$, двојног објекта је $400,00\text{m}^2$ (две по $200,00\text{m}^2$), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката $200,00\text{m}^2$, као и објеката у прекинутом низу - $200,00\text{m}^2$. Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је $10,00\text{m}$, двојних објеката
--	---

	16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четри надземне етажe
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Увидом у графичку документацију Плана генералне регулације 6 – План намена површина, План регулације и нивелације и Урбанистичка регулација, утврђено је да је Планом предвиђено изузимање дела предметне КП бр. 3988 КО лесковац, за изградњу јавне површине – саобраћајнице. У приложеном Идејном решењу, део парцеле који је предвиђен за изузимање није третиран у складу са планским документом, већ је у том делу ИДР-ом предвиђено паркирање. Такође, урбанистички параметри срачунати су са комплетном површином парцеле од 360 m², односно нису срачунати урбанистички параметри са површином грађевинске парцеле након изузимања наведеног дела.

У складу са чланом 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), овај орган је увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом, па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019 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, утврђени су и следећи недостаци:

- 1) Потребно у главној свесци, у табели Прикључци на инфраструктуру, навести потребне капацитете за прикључење новопроектваног објекта на мрежу комуналне инфраструктуре, како би се у поступку обједињене процедуре изјаснили одговарајући имаоци јавних овлашћења;
- 2) Потребно је у ситуационом плану јасно означити регулациону линију, дефинисану планским документом.

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 израду локацијских услова**

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл.правник

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник