



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа,
Одељење за урбанизам**

Број предмета: **ROP-LES-5972-LOC-1/2021**

Заводни бр.: **353-155/21-02**

Датум: 09.04.2021.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Небојше Мицаковића, ул. Милана Момчиловића бр.12, Лесковац, преко пуномоћника Данијел Љубеновић, пр., ул. Сергеја Димитрујевића бр. 7, власника студија за архитектуру и дизајн „Pixel Perfect“ , ул. Војводе Мишића бр. 7, Лесковац, одговорно лице пројектанта и главни пројектант Данијел Љубеновић, маст. Инж. арх., за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ и 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), чл.13, став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020), и чл. 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и ПГР 14 - "ЧИФЛУК МИРА" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ (негативне)

за изградњу приземног породичног стамбеног објекта на КП бр. 412 КО Лесковац

Увидом у плански документ – План генералне регулације 14 - "ЧИФЛУК МИРА" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), и достављену техничку документацију, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према Плану генералне регулације 14 - "ЧИФЛУК МИРА" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), предметна КП бр. 412 КО КО Лесковац, налази се у зони зони породичног становања средњих густина, Целини 2, подцелина 2в, блок 82, директно спровођење према ПГР-у.

Планом генералне регулације 14 - "ЧИФЛУК МИРА" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13),, прописано је следеће:

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

Правила грађења односе се на зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду (зоне и целине за које није предвиђена израда ПДР-а и УП)

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште и према начину спровођења.

3.1. Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела **Општа правила парцелације**

Правила парцелације представљају скуп услова за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле.

Површина грађевинске парцеле треба бити таква да омогућује изградњу објеката у складу са решењима из планског документа и техничким прописима. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела.

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне и затеченог начина коришћења простора.

Ширина грађевинске парцеле у зависности је од намене и начина постављања објеката на парцели.

Грађевинска парцела треба бити облика правоугаоника или трапеза, како би простор био што функционалније, правилније и рационалније искоришћен.

Грађевинске парцеле формирају се на основу пројекта препарцелације и парцелације, под условима утврђеним овим планом.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, може се вршити исправка граница свих суседних грађевинских парцела.

Исправка границе 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.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова. Кроз правила грађења дефинисане су само екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања. Правила уређења и грађења дефинисана су за стамбене зоне које су у склопу просторних и просторно функционалних целина а према планираним густинама насељености и густинама становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Општи услови урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила за основну урбану структуру, грађевинску парцелу и локацију.

Правила грађења по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичношћу насеља, за све планиране намене.

Кроз посебна правила грађења дефинисана је:

- основна или доминантна намена;
- могуће пратеће намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом План намене површина.

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену.

У следећој табели приказане су могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су

алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене Генералног урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за ту намену, под условом да не угрожава планирану намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама

Правила грађења за зоне са истим правилима грађења дата су за све намене према карти бр.4: Планирана намена површина и то:

- зона породичног становања ниских густина
- зона породичног становања средњих густина
- пољопривредне површине

У оквиру зоне и појединачне парцеле, без обзира на врсту и намену објекта, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи и сва прописана правила градње која важе у тој зони.

1.Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в)

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 објекат 300m²
- 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..... 10,00 m
- двојни објекат.....16,00 m (два по 8,00 m)
- 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 - Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела већа од 800m² а мања од 2000m².

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

Положај објекта у односу на регулацију

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

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 4,0m. 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 дворишта 4,00m
 4. Први или последњи објекат у непрекинутом низу1,50 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 изграђености мах.1.1
- индекс заузетости парцеле: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Породични објекти

Спратност породичних објеката у овој зони јемах. 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 (денivelација 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 прелази 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 (денivelација 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.

На основу Плана генералне регулације 14 - "ЧИФЛУК МИРА" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), није могуће издати тражене локацијске услове, за изградњу приземног породичног стамбеног објекта на КП бр. 412 КО Лесковац, из разлога што:

Планирани породични објекат на планираној парцели, заједно са постојећим пословним објектом, (за који је издато решење о грађевинској дозволи ROP-LES-27062-SPI-4/2020, заводни бр. 351-20988/20-02) не испуњава правила из плана, правила уређења и грађења за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара.

Предметна КП бр. 412 КО Лесковац, је површине 662,00 m² што је мање од минималне површине грађевинске парцеле за породично становање и пословање за коју је планом прописано да је већа од 800,00 m², а мања од 2000 m².

Сходно члану 13. став 2, Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020) и напред наведеним ограничењима из планског документа, утврђено је да захтев за издавање локацијских услова нује у складу са Планом генералне регулације 14 - "Чифлук Мира" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), констатовано да 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

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за локацијске услове

Божидар Михајловић, дипл. инж. арх

Шеф Одељења за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.