



Република Србија

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-21321-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-237/22-02

Датум: 28.07.2022. год.

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Николе и Марије Спасић из Лесковца, ул. Пусторечка бр.30 Лесковац, 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, 09/20 и 52/21), 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 реконструкцију постојећег објекта са изградњом стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк на КП бр. 4088 КО Лесковац, ул. Пусторечка бр. 30

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносиоци захтева Никола и Марија Спасић из Лесковца, ул. Пусторечка бр.30, Лесковац, обратили су се овом органу дана 12.07.2022. године, преко пуномоћника пројектног бироа “Планер Пројект”, ул. Пролетерска бр.30, Лесковац за издавање локацијских услова за реконструкцију постојећег објекта са изградњом стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк на КП бр. 4088 КО Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 14/31.05.2022 од 31.05.2022 године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектног бироа „Планер пројект“, ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, оверено од стране одговорног лица пројектанта Већимир Ђурђевић пр., главни пројектант Драгана С. Лазић, дипл.инж.арх. бр. Лиценце: 300 D711 06.
- По пријему захтева, овај орган је, у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр.

68/2019), проверио испуњеност формалних услова за поступање по захтеву и утврдио:

- да је надлежан за поступање по захтеву;
- да је захтев поднет у прописаној форми и да садржи све прописане податке;
- да је уз захтев приложено Идејно решење;
- да је уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде.

Поред испуњености формалних услова, овај орган је проверио и садржину достављеног Идејног решења и утврђена су следећа одступања од : одредаба важећег планског основа Плана генералне регулације б "Дубочица" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15):

1. Накнадно израчуната вредност Индекса Заузетости износи: 61,54% > 50% макс према ПГР-у.
2. Наслов у главној свесци и пројекту архитектуре није у складу са захтевом инвеститора.
3. У Главној свесци у табели Општи подаци о објекту и локацији наведена класификациона ознака пословног простора, која не одговара опису према Правилнику о класификацији објеката („Сл.гл. РС“, бр. 22/2015). Такође, у текстуалној документацији Идејног решења није прецизирана врста делатности која ће се обављати у пословном делу предметног објекта;
4. Увидом у графички прилог *Ситуациони план* – ново утврђено је да је грађевинска линија планираног објекта својом грађевинском линијом (југозападном) прелази грађевинску линију дефинисану планом и додирује регулациону линију.
5. Источна грађевинска линија планираног објекта ка источној међној линији са КП бр. 4132/2 КО Лесковац је на мањем удаљењу од минималног прописаног планом.
6. Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр.22/2015) наведена класификација објекта у идејном решењу, класификација број 123001,

категорије "Б" – односи се на следећи опис: - Зграде за трговину на велико и мало, До 400 m² и П+1, а не како је у главној свесци наведено: Зграде за трговину на велико и мало, Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400 m² или П+1, где је према наведеном правилнику класификациони бој: 123002, класификационе ознаке: „В“.

Увидом у плански документ – Плана генералне регулације б у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), и приложено Идејно решење бр. . 4/31.05.2022 из маја 2022. године, урађено од стране пројектног бироа *Планер пројект*, ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, 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

Предметна катастарска парцела КП бр. 4088 КО Лесковац КО Лесковац, на којој је пројектован предметни **стамбено-пословног објекат**, налази се у обухвату Плана генералне регулације 6 "Дубочица" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15) којим је прописано следеће

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 2.000,00m², 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 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m 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 2,50m.

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

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, 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 слободностojeћег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објекта у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објекта 200,00m ² , као и објекта у прекинутом низу - 200,00m ² .
--	---

	Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четри надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Зидана непрозрачна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p>

Имајући у виду горе наведено решено је као у диспозитиву.

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.**

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради Пројекта за грађевинску дозволу, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са чл. 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, 37/19, 09/2020 и 52/21).

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

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе

за израду локацијских услова

Александар Младеновић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл.правник

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник