

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-16260-LOC-1/2017

Заводни бр.: 353-239/17-02

Датум: 26.06.2017. год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Стојановић Слађане, Стојановић Драгане и Стојановић Ивана, ул. Вождова бр. 33, који је поднет преко пуномоћника Сунчице Јоксимовић из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр. 21/1, на основу члана 53а. 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 и 145/2014), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015) и Плана генералне регулације 1 "Ужи градски центар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију пословног објекта у оквиру габарита и волумена,
у ул. Булевар ослобођења бр. 135 у Лесковцу, на КП бр.5540 КО Лесковац**

Увидом у План генералне регулације 1 "Ужи градски центар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и идејно решење, бр. 37/17 од 23.05.2017.год., које је урађено од стране архитектонског студија "Сунце" д.о.о. из Лесковца, ул. Моше Пијаде 21/1, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015), констатовано је да **нису испуњени услови за извођење планираних радова** у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према Плану генералне регулације 1 "Ужи градски центар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) - графичком прилогу "План намена површина", предметни објекат на КП бр. 5540 КО Лесковац, налази се у блоку 5, подцелини **5d - пословање са становањем.**

За наведену подцелину прецизирано је следеће:

5d - ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ

Овај простор ограничен је Булеваром ослобођења са јужне стране, новопланираним улицама са западне и северне стране и улицом Цара Лазара са североисточне стране.

Врста и намена објеката који се могу градити

У овом блоку налазе се објекти чија је намена пословање и становање. Намена се задржава. У оквиру пословања заступљена је трговина, занатство, угоститељство и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

- Задржава се катастарско стање у случају да парцела задовољава минималне параметре за грађевинску парцелу;
- Дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских;
- У унутрашњости блока планирана је улица, чија је јужна регулација граница грађевинских парцела које се формирају регулацијом улице;
- **Најмања површина грађевинске парцеле може бити 200,00 m²;**
- Препоручује се укрупњавање парцела спајањем више катастарских, али тако да максимална ширина парцеле буде 36.00m;
- **Најмања ширина фронта према Булевару ослобођења је 6.00m;**
- Препорука за укрупњавање катастарских парцела дата је на графичком прилогу Урбанистичка регулација.

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле

- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу: Урбанистичка регулација.
- Грађевинска линија подудара се са регулационом према Булевару Ослобођења и улици Цара Лазара;
- Објекти су у низу, односно додирују се својим бочним странама.

Највећи дозвољени индекси заузетости на парцели

-индекс заузетости парцеле.....60%.

Спратност и висина објекта

- Највећа дозвољена спратност пословних објеката у овом делу износи П+3 (приземље и три спрата).

Приступ на парцелу и паркирање

- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине. Колски прилаз не може бити из Булевару Ослобођења, већ из залеђа, планираних саобраћајница унутар блока.

УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

- 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 наспрамни отвори стамбених просторија;
- Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта;
- **Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом;**
- Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама;

- 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), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.

Површина КП бр. 5540 КО Лесковац је 123,00m² и она не задовољава минималне параметре за грађевинску парцелу – планом је прописана најмања површина грађевинске парцеле 200,00 m². Поред наведеног, постојећа ширина фронта КП бр. 5540 КО Лесковац према Булевару ослобођења је 4,6m, што није у складу са најмањом ширином фронта према Булевару ослобођења, која је по плану 6,00m.

Површина предметног објекта на КП бр. 5540 КО Лесковац, према подацима РГЗ-а и ИДР (површина земљишта под објектом) је 96,00m², па је индекс заузетости 78,04%, што је изван максималног параметра за градњу на парцели, односно дозвољеног индекса заузетости који је за зону 5d - пословање са становањем 60%, па према напред наведеним условима за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели, није могућа реконструкција већ само адаптација која се може дозволити у оквиру намена датих планом.

Према Закону 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 и 145/2014) **адаптација** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: **врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.**

Како је утврђено да идејно решење није у складу са Планом генералне регулације 1 "Ужи градски центар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), констатовано је да нису испуњени услови за извођење планираних радова.

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

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл. прав.