

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ЛЕСКОВАЦ  
Градска управа,  
Одељење за урбанизам  
Број предмета: ROP-LES-9200-LOC-1/2018  
Заводни бр.: 353-188/18-02  
Датум: 08.05.2018.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Амер Јуме, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, "АМК - Orbis", Николе Скобаљића бр. 11/77, Лесковац, одговорног пројектанта Наташе Цакић, дпл. инж. арх. бр. лиценце: 300 J042 10, 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 и 145/2014), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС",бр.113/15, 96/2016 и 120/2017), и ПГР 6 - „ДУБОЧИЦА“ (Службени гласник града Лесковца" 31/15), издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

### **за реконструкцију, пренамену и доградњу стамбеног објекта спратности По+П на По+П+1 у пословно стамбени-супермаркет са доградњом спарата на КП бр. 15202 КО Лесковац, ул. Јужноморавских бригада бр. 23**

Увидом у плански документ – ПГР 6 - „ДУБОЧИЦА“ (Службени гласник града Лесковца" 31/15) и достављену техничку документацију - Главна свеска, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење** у складу са поднетим захтевом.

#### **ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ**

Према: ПГР 6 - „ДУБОЧИЦА“ (Службени гласник града Лесковца" 31/15), предметна КП бр. 15202 КО Лесковац, налази се у Целини 3, Блок 30, - директно спровођење према ПГР-у. Намена површина је планирано породично становање. Предметни објекат се налази у евиденцији непокретности културних добара под бројем 213, која уживају претходну заштиту и добра која поседују споменичка својства не смеју се уништити или оштетити, нити се без сагласности сме мењати њихов изглед, својство или намена, у складу са „Законом о културним добрима" („Службени гласник РС“, бр.71/94).

#### **Прилог извод из ПГР-а 6:**

**ЦЕЛИНА 3:** (западно од ул. Јужноморавских бригада - део блока 30)

**Обухват:** Налази се између осовина ул. Дубочице на југу, ул. Јужноморавских бригада на истоку, ул. Светозара Милетића на северу и ул. Ђуре Салаја на западу.

**Претежна намена породично становање**-задржава се постојећа зона породичног становања са двојним и самосталним објектима на грађевинској парцели и њихово унапређење кроз повећање стамбеног простора и унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). Спровођење је директно према условима из Плана.

Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања

може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање.

Парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана.

Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања.

Изградња нових објеката на неизграђеним парцелама могућа је у оквиру дозвољених параметара за зону породичног становања.

Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама које немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају безусловне објекте могућа је градња вишепородичних објеката формирањем грађевинске парцеле за вишепородични објекат према смерницама за урбану обнову и обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

### **2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене**

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свODE се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

#### **2.6.2.1. Претежна намена становање**

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.**

Максимални индекс заузетости                      50%

### **2.6.3. Посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене**

#### **Смернице за уређење катастарских парцела:**

Катастарска парцела представља површину, у грађевинском подручју, која има мању прописану површину за грађевинску (испод 3 ара), те се на овим парцелама могу применити следећа правила уређења и грађења:

Задржавају се сви постојећи објекти на катастарској парцели, у свом габариту и волумену. Даје се могућност њихове реконструкције, адаптације, текуће и инвестиционо одржавање, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

За стамбене и пословне објекте приземне спратности на оваквим парцелама, даје се могућност доградње по вертикалној регулацији у оквиру постојећег габарита за једну етажу .

Такође, ако има могућности, може се извршити промена намене стамбеног објекта у пословни. Није предвиђена доградња постојећих помоћних објеката и њихова пренамена.

**Према: ПГР 6 - „ДУБОЧИЦА“ (Службени гласник града Лесковца" 31/15), није могуће издати тражене локацијске услове, за предметни објекат односно предметну парцелу КП бр. 15202 КО Лесковац, из следећег разлога:**

Постојећи предметни објекат је удаљен мање од минималног (Према ПГР-у 6) од северозападне међне линије (у једном делу). Налази се на међној линији. Планирана доградња спрата се мора повући (гледано у хоризонталној пројекцији) за минимално растојање од међне линије за 2,50 m уколико се не предвиђају отвори за дневно осветљење у том делу спрата. Уколико се на том делу спрата предвиђају отвори за дневно осветљење, онда се спрат мора повући минимално за 4,00 m од постојећег објекта бр.3 на КП бр. 4410 КО Лесковац, такође гледано у хоризонталној пројекцији. Неопходно је прибавити сагласности за планирану доградњу (надградњу) спрата од свих сувласника парцеле КП бр. 4410 КО Лесковац.

Такође је неопходно прибавити сагласност од свих сукорисника парцеле КП бр. 4411 КО Лесковац, за тражену доградњу (надградњу) спрата, са обзиром да је растојање постојећег габарита приземног предметног објекта мање од минималног према међној линији ка југозападној парцели КП 4411 КО Лесковац. Такође је и растојање постојећег габарита предметног објекта мање од минималног у односу на суседни објекат на поменутој парцели.

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.

**Шеф одсека:**

Жикица Стојановић, дипл. ецц.

По овлашћењу бр. 112-2938/2018 - III