

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-12392-LOC-1/2017

Заводни бр.: 353-213/17-02

Датум: 14.06.2019.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Лазаревић Драгића, ул. Вељка Влаховића бр. 11 из Лесковца, који је поднет преко пуномоћника, Бироа за пројектовање грађевинских и других објеката "Инком" из Лесковца, ул. Војводе Мишића бб, за издавање локацијских услова за изградњу објекта ресторана (угоститељски објекат) на КП бр. 1127 и 1128/1 КО Миланово, на основу 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.113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) а у вези са чланом 19[сб] 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 и 37/2019 – др. закон) и Решења Градског већа града Лесковца бр. 353-3/2017-II од 06.10.2018. год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта ресторана (угоститељски објекат)
на КП бр. 1127 и 1128/1 КО Миланово, град Лесковац

Увидом у плански документ, Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и достављену техничку документацију - Идејно решење бр. 05/2017 од 05.05.2017. године израђено од стране Бироа за пројектовање грађевинских и других објеката "Инком" из Лесковца, Ул. Војводе Мишића бб, 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 грађење** у складу са поднетим захтевом.

Увидом у плански документ у чијем се обухвату налазе предметне парцеле и то КП бр. 1127 и 1128/1 КО Миланово, утврђено је да за изградњу ресторана који представља угоститељски објекат, нису прописани основни урбанистички параметри неопходни за издавање локацијских услова, на основу које би се могла издати грађевинска дозвола, већ је издавање локацијских услова за изградњу ове врсте објеката, ресторана-угоститељског објекта, односно објеката у функцији туризма, којима ресторан као угоститељски објекат и припада, неопходна израда одговарајућег урбанистичког плана уз процедуру предвиђену одредбама 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) уз обавезу добијања сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

Из свега напред наведеног, како би се стекли услови за издавање локацијских услова, неопходна је израда одговарајућег Плана детаљне регулације за предметни простор у којем се налазе КП бр. 1127 и 1128/1 КО Миланово, којим би се детаљно урбанистички разрадио простор у чијем обухвату су и предметне парцеле из захтева, односно дефинисала граница урбанистичког плана, са свим урбанистичким параметрима и осталим условима неопходним за издавање локацијских услова.

Наведена ограничења и смернице су саставни део Просторног плана града Лесковца, и уграђена су на страни 137. поднаслов 3.2.3. "Правила грађења специфичних/осталих намена", тачка 3.2.5.1. "Објекти у функцији туризма" односно у ставу 2. на страни 138. и она су следећа:

3.2.2. Правила грађења специфичних/осталих намена

3.2.5.1. Објекти у функцији туризма

Простори и објекти намењени туризму и рекреацији планирају се у складу са Законом о туризму. Према природним и створеним ресурсима туристичка понуда подручја засниваће се на следећим видовима: еколошко-образовни, спортско-рекреативни, културно-манifestациони, ловни туризам, конгресни, сеоски туризам, транзитни туризам уз важније и фрекветне саобраћајнице посебно аутопут Е-75, излетнички туризам.

Основни принципи и правила уређења: у природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и друго, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл, у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа: хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, и слични садржаји.

Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и уређене. Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да своју намену и функцију уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и других негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља. На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи објекти и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају. На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан терен мора се користити заједнички без ограђивања и парцелисања. На овим теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, или се то минимално чини, због заштитне функције коју обавља.

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

Правила грађења објеката у функцији туризма . *Комерцијални објекти у функцији туризма:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1. *Угоститељски објекти:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+Пк. *Рекреативни објекти:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+Пк. *Смештајни објекти уз путеве:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,7; највеће дозвољене висине зграда П+2+Пк. *Смештајни објекти уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1+Пк. *Смештајни уз заштитну зону споменика културе:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 0,7; највеће дозвољене висине зграда П +Пк. Оквирни парметри за величину парцела су следећи: површина парцеле/коплекса за комерцијалне објекте је 500 m², за угоститељске објекте, смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика културе је 1000 m², за рекреативне објекте и смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту је 1000 m².

Уређење туристичко-рекреативних површина регулисаће се израдом одговарајућих урбанистичких планова водећи рачуна да се не нарушава природни амбијент, да већи део површине буде озелењен и да се обезбеде услови за боравак у природи свих узрасних категорија посетилаца. *Хотелски комплекс у насељеном месту:* највећи дозвољени индекс заузетости је 60%; највећи дозвољени индекс изграђености је 2,0; највеће дозвољене висине зграда П+4 или П+3+Пк; одступања од ове висине за једну етажу су могућа акцентом на угловима објекта; најмања дозвољена удаљеност слободностојећег објекта од граница парцеле је 12,0 m; и обавезно обезбеђење једног паркинг места на парцели или у гаражи на сваку собу.

Сеоски туризам. Развој сеоског туризма је један од приоритета развоја града, у свим просторним зонама пољопривредна газдинства која поседују културно амбијенталне вредности и која имају могућност за укључивање у туризам, могу се пренаменити или им се омогућити допунска делатност у функцији сеоског туризма. Даје се могућност формирања етно села. Највећа дозвољена спратност куће за одмор је П+Пк, односно П за помоћне и економске објекте. Максимални степен изграђености у зонама кућа за одмор је 0,8. Максимални степен заузетости у зонама кућа за одмор је 40%;

Транзитни туризам. Ова зона представља зону грађевинског земљишта јавне и остале намене око државних путева I и II реда у којој се могу градити путни садржаји и садржаји транзитног туризма (станице за снабдевање горивом, мотели, ресторани, стајалишта, итд) у складу са Законом о јавним путевима. Основна просторна дисперзија и расподела ових садржаја се ослања на специфичност поднебља и оцену учесталости потреба корисника за одређеним услугама, као и генерални став да уз веће урбане центре густина ових садржаја може бити и

већа. Све садржаје уз ове путеве везивати за државне путеве преко сервисне саобраћајнице, са периодичношћу од минимално 400 m између прикључака. Спратност наведених објеката треба да је максимално П+1+Пк.

Викенд насеља. Правила представљају основ за грађење појединачних викенд кућа у оквиру викенд насеља на земљиштима слабије бонитетне класе. Парцела на којој се гради кућа за одмор (нова парцелација) не може бити мања од 5,0 а 7,0 а уколико се налази у заштитној зони заштићених добара (природних, културних). Укупна површина свих објеката на парцелама ових величина износи до 10% од површине парцеле, али не већа од 150 m². У зонама кућа за одмор где је извршена парцелација, парцела може да буде и мање површине 3,0 а. Површински габарит викенд куће условљен је површином парцеле. Правила грађења су:

- највећа дозвољена спратност куће за одмор је П+Пк, односно П за помоћне и економске објекте;
- максимални степен изграђености у зонама кућа за одмор је 0,3;
- максимални степен заузетости у зонама кућа за одмор је 20%;
- свака парцела мора да има приступ на јавни пут;
- свака парцела мора да буде ослоњена на пут ужом страном;
- удаљеност куће од пута је min 5 m;
- на парцели се, поред куће за одмор могу изградити и помоћни објекти, који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл);
- препоручена употреба локалних материјала и елемената локалне архитектуре;
- архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејзажу; делови зграда, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови са гредним системом и јастуцима) уз велику примену дрвета, морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја;
- транспарентна ограда до max висине 1,40 m;
- у складу са присутним интересом за грађење кућа за одмор на територији града, ове површине ће бити плански усмерене ка оном делу територије који има изражени потенцијал за развој туризма, и не смеју угрозити заштићено водно и шумско земљиште.

Напред прописана правила се примењују:

- за формирана насеља на Пашиној чесми, у Големој Њиви, Козару, Петровцу, Барју и сл; и
- планирана насеља у оквиру туристичких дестинација.

За издавање локацијских услова за предметни простор, а по захтеву инвеститора, за врсту и намену објекта дефинисану овим захтевом, односно изградњу објекта ресторана (угоститељски објекат) на КП бр. 1127 и 1128/1 КО Миланово, град Лесковац, неопходна је израда урбанистичког пројекта, са вим неопходним условима и сагласностима, дефинисана чланом 60. и 61. 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), односно, по завршетку прописане процедуре, тј. усвајања предложеног урбанистичког пројекта на Комисији за планове града Лесковца и издавању потврде од стране градске управе града Лесковца - одељења за урбанизам, инвеститор може поднети нови захтев за издавање локацијских услова.

Записником о извршеном ванредном инспекцијском надзору у Градској управи за урбанизам и стамбено-комуналне послове Града Лесковца, од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Одељење за инспекцијске послове грађевинарства и урбанизма, Зајечарски управни округ, број: 915-363-350-00022/2016-14 од 13.05.2016.год., констатовано је следеће:

„На основу Просторног плана Града Лесковца ("Сл. гласник Града Лесковца", бр. 12/11) није могуће издати позитивне локацијске услове за изградњу, угоститељског објекта на к.п. бр. 1127 КО Миланово и к.п. бр. 1128/1 КО Миланово, јер исти нема урбанистичку разраду и не садржи све потребне урбанистичке параметре неопходне за издавање позитивних локацијских услова.

На евентуални захтев инвеститора, могућа је и Просторним планом Града Лесковца прописана обавеза, израде урбанистичког пројекта, сагласно члановима 60. и 61. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12-измена, 14/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14-измена и 145/14-измена), који су цитирани у налазу предметног записника“.

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Одељење за инспекцијске послове грађевинарства и урбанизма, Зајечарски управни округ, под бр. 915-363-350-00064/2016-18 од 18.11.2016.год., у службеној белешци састављеној по извршеној саветодавној посети у Градској управи за урбанизам и стамбено-комуналне послове Града Лесковца, констатовано је следеће:

„Приликом извршења саветодавне посете у Градској управи за урбанизам и комунално-стамбене послове Града Лесковца, нису уочене никакве нове чињенице везане за издавање локацијских услова Драгићу Лазаревићу из Лесковца, у односу на све чињенице утврђене записником број 915-363-350-00022/2016-18 од 13.05.2016. године, а које би евентуално указале на било какву могућност издавања позитивних локацијских услова за изградњу пословног угоститељског објекта.

Наиме, записником поступајућег урбанистичког инспектора број 915-363-350-00022/2016-18 од 13.05.2016. године, констатовано је: „На основу Просторног плана Града Лесковца ("Сл. гласник Града Лесковца", бр. 12/11) није могуће издати позитивне локацијске услове за изградњу угоститељског објекта на к.п. бр. 1127 КО Миланово и к.п. бр. 1128/1 КО Миланово јер исти нема урбанистичку разраду и не садржи све потребне урбанистичке параметре неопходне за издавање позитивних локацијских услова“.

На евентуални захтев инвеститора, могућа је и Просторним планом Града Лесковца прописана обавеза, израде урбанистичког пројекта, сагласно члановима 60. и 61. 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-измена), који су цитирани у налазу предметног записника“.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта нити се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

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

Жикица Стојановић, дипл. ецц.