

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-4234-LOC-1/2018

Заводни бр.: 353-153/18-02

Датум: 04.04.2018.год.

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Боривоја Цветковића ул. Делиградска 26 Лесковац Стојковић, поднетог од стране пуномоћника, пројектног бироа „Фарос Инжењеринг“ – Небојша Дикић предузетник, односно диг. Срђан Лакетић главног пројектанта идејног решења 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, 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 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности Пр+2 на КП бр.7246, КО Лесковац

Увидом у плански документ – ПГР 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и достављену техничку документацију - Идејно решење, 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 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), предметна КП бр. 7246 КО Лесковац, налази се у Целини А, Блок 14. Директно спровођење према ПГР-у.

Прилог извод из ПГР-а 4:

Породично становање је по површини највише заступљено у грађевинском подручју насеља. У зони „А“ је углавном заступљено породично становање са слободностојећим објектима, уз стварање могућности за погушћавање постојеће зоне становања „стварањем“ услова за вишепородичну стамбену изградњу (тоталном реконструкцијом појединих делова блокова), изградњом породичних објеката у низу и сл. – повећањем индекса изграђености а смањењем индекса заузетости.

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Зона "А" - површина „мешовите зоне“ где је претежно заступљено породично становање.

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза – ГУП-а Лесковца):

- П = 133,89 ха,
- Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)
- **Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте,**
до 3,2 у зони обнове и реконструкције,
до 4,2 у мешовитој и зони пословања
- **Иза= до 50 % за новопланиране објекте,**
до 70% у мешовитој зони,
до 80% у зони обнове и реконструкције

2.5.2. Мере заштите културно-историјских споменика и амбијенталних целина

Концепција урбанистичке заштите полази од потребе очувања урбанистичког и архитектонског наслеђа, које је од највећег значаја за очување континуитета и идентитета сваке градске средине.

Завод за заштиту споменика културе Ниш, надлежна институција за мере заштите културних добара на подручју Града Лесковца, издала је "Акт" о условима чувања, одржавања, коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту од значаја за План генералне регулације 4, Града Лесковца (бр.2017/1 од 11.02.2014.год.).

Одредбе "Акта" уграђене су, у целости, у План.

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту 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).

ДОБРА КОЈА ИМАЈУ СПОМЕНИЧКА СВОЈСТВА

А

Постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, али се не морају у целини реконструисати из различитих разлога, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе Ниш. Могућа је њихова доградња односно уклањање у веће целине у складу са општим урбанистичким условима уз обавезно повлачење фасаде дограђеног дела од регулационе линије. Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања, коју треба обавезно користити као премису у даљој разради и процесу пројектовања. Неопходно је афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију.

Ове карактеристике важе за следеће објекте:

- Зграде у улици Млинској бр.4, 20, 34, 62, 86,
- Зграда Дуванске индустрије у улици Краља Петра I,
- Објекат железнице, магацин, иза зграде Дуванске индустрије,
- Објекат на улазу у Шпитаљско гробље,
- Зграда у улици Јована Цвијића, бр.11,
- **Зграда у улици Жике Илића - Жутог, бр.24,**
- Зграде у улици Доситеја Обрадовића, бр.22, 53,
- Зграде у улици Пана Ђукића, бр.41, 43, 44, 88,
- Зграда у улици Максима Ковачевића, бр.6,
- Зграда у улици Јанка Катића, бр.14,
- Зграда у улици Влајкова, бр.4,
- Зграде на тргу Народних Хероја, бр.1, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14,
- Зграда у улици Црнотравска, бр. 1,
- Зграде у улици др.Јована Кашиковића, бр.8, 13, 25, 34.

Б

Затим постоји низ објеката који поседују архитектонске и историјске вредности али мањег обима и њихове фасаде или делови се уз претходну реконструкцију могу слободније уклапати у веће целине у складу са осталим урбанистичким условима. Потребно је кроз пројектовање и архитектонску целину афирмисати њихове аутентичне вредности и остварити складну целину са дограђеним делом, али само ако за то постоји интересовање.

За планирање ових објеката не треба стварати обавезу код инвеститора око реконструкције историјских делова објекта. Њихово навођење је овде само у смислу афирмације. Завод би у овом случају издавао услове као смернице за пројектовање и прихватио обавезу за пружање сваке друге помоћи, али само уколико постоји спремност за очување вредности старог објекта.

Ове карактеристике важе за следеће објекте:

- Зграде у улици Јована Цвијића, бр.4, 6, 7, 73
- Зграде у улици Николе Скобаљића, бр.33, 63, 69, 73, 74
- **Зграде у улици Жике Илића – Жутог, бр.11, 22, 28**
- Зграде у улици Доситеја Обрадовића, бр.24, 26, 51, 55
- Зграде у улици Благоја Николића, бр.45, 47, 64, 66
- Зграда на углу Пана Ђукића и Максима Ковачевића
- Зграде на улици Владе Ђорђевића, бр.11
- Зграде у улици Максима Ковачевића, бр.10, 34
- Зграде у улици др.Јована Кашиковића, бр.27, 29
- Зграда у улици Млинској, бр.54.

„А -а“

Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља **„зону породичног становања обнове и реконструкције“**.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. **Породични објекти** – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- **Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:**

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;
- 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.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.
- *Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу*
- *Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;*
- *Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,*
- *Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.*
- *Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,*
- *Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање*

Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150м²
- полуатриумских објеката.....130м²
- у прекинутом низу.....200м²

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 м.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) **породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:**

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50м

Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:

- 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%.

Увидом у Идејно решење, бр.1-05/2018 од 19.02.2018.године, од стране Пројектног бироа „Фарос Инжењеринг“ - Небојше Дикића, односно главног пројектанта: Срђана Лакетића бр. лиценце: 317-D909-06, ул. Жике Илића Жутог 22, Лесковац, предвиђена је изградња стамбеног објекта спратности Пр+2 на КП бр. 7246 КО Лесковац.

- На основу ПГР-а 4 - "Центар југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), није могуће издати тражене локацијске услове, за предметни објекат односно предметну парцелу КП бр. 7246 КО Лесковац, из следећег разлога:

- Постојећи објекат на предметној парцели (Зграда у улици Жике Илића – Жутог 22, на КП бр. 7246 КО Лесковац) припада групи објеката Б - Добра која имају споменичка својства. Према одговору на допис број: 742/2 од 07.07.2017.год. упућеном Цветковић Боривоју од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш ул. Добричка 2, се каже:

Препорука службе заштите је да се првенствено ускладе хоризонталне нивелације елемената архитектонске форме постојећег и суседног објекта. То значи да се поменути објект не може порушити - уклонити.

- Површина КП бр. 7246 КО Лесковац је $214 \text{ m}^2 < \min 300 \text{ m}^2$, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности **П+1**.

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 одељења:

Душанка Здравковић, дипл. прав.

Шеф одељења за урбанизам:

Јасминка Миленковић, дипл. прав.