



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-35458-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-287/21-02

Датум: 21.10.2021.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву предузећа "ВМ invest group", ул. Учитеља Јосифа бр. 1/3, Лесковац, за издавање локацијских услова, који је поднет преко пуномоћника Ивана Костића из Ниша, ул. Булевар Немањића 87/48, 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 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), члана 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) и Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/19), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(негативне)

за изградњу стамбено-пословног објекта

спратности По+П+3 у Лесковцу, на КП бр. 7356 КО Лесковац

У вези са постојећим објектом који је у евиденцији РГЗ-а означен бројем 1 (*породична стамбена зграда површине 112m<sup>2</sup> изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта*) на КП бр. 7356 КО Лесковац у ул. Николе Скобаљића бр. 28 у Лесковцу, Завод за заштиту споменика културе Ниш у обавештењу бр. 1316/2-03 од 19.10.2021.год., навео је следеће:

"Увидом у службену документацију Завода и достављен извод из графичког дела плана Измене и допуне Плана генералне регулације 1- ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19), утврђено је да је предметни објекат у графичком прилогу "Заштита непокретних културних добара" **препознат да има споменичка својства**. Такође, у близини, на суседним парцелама, налази се непокретно културно добро - споменик културе „Грађанска кућа у улици Николе Скобаљића бр. 34-36 у Лесковцу".

Имајући у виду значај непокретног културног добра на броју 34-36 и споменичке карактеристике предметног објекта, потребно је створити услове за очување амбијенталних вредности грађанских стамбених кућа саграђених крајем XIX, односно почетком XX века, односно **није могуће рушење предметног објекта**, већ треба применити методолошке поступке конзерваторске праксе: конзервација, рестаурација, санација и реконструкција изворних делова објекта, а у циљу остваривања просторног склада са амбијентом".

Увидом у приложену техничку документацију и плански документ - Измене и допуне Плана генералне регулације 1- ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19), утврђено је следеће:

Према плану предметна КП бр. 7356 КО Лесковац налази се у целини 12а која припада породичном становању.

У правилима грађења, тачка **4.1.1. Становање**, наведено је следеће:

**"Површине за становање се могу планирати за породично и вишепородично становање (са бројем стамбених јединица, у складу са Уредбом о класификацији објеката)".**

Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) наведена класификација објекта у идејном решењу, **класификациони број 112212, категорије "Б" - издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремени боравак** са приказане три стамбене јединице и једним пословним простором - класификационог броја 123001, категорије "Б" - **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., спада у вишепородични стамбено - пословни објекат** а не у стамбено-пословни објекат како је то наведено у идејном решењу.

Чланом 3. Закона о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020-др.закон) дефинисано је да се под **стамбеном**

зградом сматра зграда која је намењена за становање и која се користи за ту намену, а састоји се од најмање три стана, док је породична кућа, зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана.

Изменом и допуном Плана генералне регулације 1- ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) за урбану обнову становања из породичног у вишепородично становање прописано је следеће:

Урбана обнова становања из породичног у вишепородично становање, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди минимална површина за грађевинску парцелу за вишепородично становање у складу са осталим урбанистичким условима из плана:

**У случају урбане обнове породичног у вишепородично становање и/или пословање обавезна је израда урбанистичког пројекта**

**Табела 23 - општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање**

Општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање – у зони претежне намене породично становање	
Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане обнове	600,0m <sup>2</sup>
Минимална ширина фронта парцеле	-за слободностојеће стамбене објекте .....16,00m -за објекте у прекинутом низу .....12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У случају изградње вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска линија се обавезно повлачи за најмање три до пет метра у односу на регулациону линију и не важи грађевинска линија за породично становање, ако није другачије дато у посебним условима за одређену Урбанистичку целину (положај грађевинске линије прецизно ће бити одређен урбанистичким пројектом у наведеном распону);  - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m;  - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине;  - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објеката	- Највећа дозвољена спратност објекта за вишепородичне стамбене објекте износи По+П+4 (пет надземних етажа).  - максимална кота венца -16,5 m  - максимална кота слемена -18,0 m
Ограде	- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.  - У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.

Сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) и члана 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), констатовано је да из напред наведених разлога **није**

могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.

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,**

**Руководилац групе за локацијске услове**

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

**Шеф Одељења за обједињену процедуру**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.