

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа за урбанизам,  
и стамбено-комуналне послове**

Бр.: ROP-LES-22932-LOCH-2/2016

Заводни бр.: 353-262/16-02

Датум: 10.01.2017.год.

Градска управа за урбанизам и стамбено-комуналне послове Лесковац, у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву Александра Станковића из Лесковца, ул. Светозара Марковића бр.71, који је поднет преко пуномоћника - пројектанског бироа "Ренинг" из Лесковца, ул. Светозара Марковића 37, бр. стана 3, за издавање локацијских услова, 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 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), доноси

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу пословног објекта намењеног за продају робе широке потрошње,  
у ул. Светозара Марковића бб, на КП бр. 8476/2 КО Лесковац**

На основу увида у плански документ - План генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), а у складу са чланом 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и чланом 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015), **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

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

Предметна КП бр. 8476/2 КО Лесковац на којој је планирана изградња пословног објекта спратности П (приземље) налази се у обухвату Плана генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15) и то у целини 4, подцелини 4ц - **УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И СПЕЦИФИЧНИ ОБЈЕКТИ:** Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац / архитектонско - урбанистичка амбијентална целина Лесковац; **ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ** - улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булевара Ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића; простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

Општа правила за изградњу прецизирана у Плану генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), у делу "Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила", прописују следеће:

»За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе. Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.«

**Табела 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8

	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
<b>Продавнице</b>	Робне куће	m <sup>2</sup> запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m <sup>2</sup>	50-80
	<b>Мешовита трговина</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>20-40</b>
	Млекара, продавница хлеба	m <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	m <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	m <sup>2</sup>	20-30
	Техничка роба	m <sup>2</sup>	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m <sup>2</sup> запослени	30-70 3-7
	Апотека	m <sup>2</sup>	30-45

У тачки 2.6.3. Плана генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15) прописана су посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене и смернице за уређење и грађење на катастарским парцелама:

"На слободним парцелама које су мање површине од 300m<sup>2</sup>, а налазе се на простору који представља „стару лесковачку чаршију“ (парцеле се директно наслањају на ул.Светозара Марковића и ул. Јужномравских бригада) **могу се градити објекти у контексту „старе лесковачке чаршије“ под условима уређења и грађења које прописује Завод за заштиту споменика Ниш**, који је у овом Плану дефинисао зону амбијенталне вредности (улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булеvara Ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића)".

У Акту о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите бр. 1156/2 од 18.10.2016.год. који је издат од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш прецизирано је следеће:

»I Мере техничке заштите за израду Пројекта за грађевинску дозволу за изградњу пословног објекта у Лесковцу на к.п. бр. 8476/2 КО Лесковац, под следећим условима:

1.Приликом израде Пројекта изградње пословног објекта у Лесковцу на к.п. бр. 8476/2 КО Лесковац, инсистира се на пројектовању у контексту амбијенталних вредности целине са споменичким својствима и усклађивању са окружењем (сачуваним елементима заштићене амбијенталне целине). Архитектура новопројектованог објекта треба да је базирана на архитектонским карактеристикама старе чаршије – амбијенталне целине.

2.Радовима не смеју бити угрожене, већ поштоване и афирмисане споменичке вредности и аутентичност целине.

3.На основу расположиве документације могуће је дати предлог решења новопројектованог објекта које се треба базирати на веродостојним изворима (стари пројекти, фотографије, архитектонске и урбанистичке анализе и сл) и на основу аналогија са сличним објектима у окружењу.

4.Усклађивање са амбијентом обезбедити употребом адекватних природних материјала и традиционалних архитектонских елемената (дрвена столарија, венци).

5.Израда нових профилисаних венаца од продужног малтера на фасади, може се планирати на основу веродостојних извора, расположиве документације и на основу аналогија са сличним објектима у окружењу.

6.Пројекат и спољну архитектуру новопројектованог објекта заснивати на асоцијативној примени успешних решења, како би се остварио просторни склад са амбијентом, истакле амбијенталне вредности и допринело афирмацији простора.

7.Могућа је употреба савремених материјала и конструктивног склопа у обликовању архитектонског израза, али у мери и на начин да се не наруше вредности амбијента.

8.Столарија је неодвојиви део споменичких вредности амбијенталне целине – старе чаршије, са карактеристичним дрвеним порталима. Столарија мора бити израђена од профилисане дрвене грађе са свим детаљима као код портала карактеристичних за стару чаршију, и са елементима браварије, при чему се могу планирати мања одступања у смислу побољшања функционалних карактеристика (термо-стакла, заптивање...) у складу са тиме унети измене потребне за њихову уградњу. Завршна обрада се може планирати покривном бојом или лазурним премазима тако да се афирмише природна текстура дрвета.

Опште мере заштите

**1.** Уколико се приликом земљаних радова наиђе на остатке било каквих објеката, археолошке локалитете или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

**2.** Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добара која уживају предходну заштиту, која се открију приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

**II** Инвеститор је обавезан да изради Пројектну документацију у свему према условима из тачке 1. овог Акта и исту достави Заводу на сагласност. Један примерак пројектне документације остаје у Заводу.

**III** Овај Акт не ослобађа инвеститора обавезе прибављања других услова, дозвола и сагласности предвиђених прописима о планирању и изградњи.«

Саставни део Акта о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите је и прилог 1 који је дат у склопу ових локацијских услова.

На основу увида у захтев за издавање локацијских услова и у приложено Идејно решење под бројем 25/05/16, урађено јула 2016. године од стране пројектанског бироа "Ренинг" из Лесковца, ул. Светозара Марковића 37, одговорно лице пројектанта Рената Томић, дипл. инж. арх. и главни пројектант: Рената Томић, дипл. инж. арх. (Лиценца Инжењерске коморе Србије 300 3330 03), **утврђено је да достављено Идејно решење предвиђено за изградњу пословног објекта намењеног за продају робе широке потрошње, у ул. Светозара Марковића бб, на КП бр. 8476/2 КО Лесковац, не садржи податак о начину паркирања на предметној парцели.**

Идејно решење није у складу са наведеним Планским документом, обзиром да идејним решењем не постоји могућност паркирања на сопственој КП бр. 8476/2 КО Лесковац, па се не може применити напред наведена планска одредба **»грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места«** обзиром да је идејним решењем приказана "изградња" пословног објекта широке потрошње, а цитирана Одлука бр. 06-6/16-I од 28.11.2016.год. примењује се само код доградње, реконструкције и доградње објеката у пешачким зонама и грађевинским парцелама.

Како је утврђено да достављено Идејно решење није у складу са Планом генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), констатовано је да се **не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом.**

## **НАПОМЕНА:**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради Пројекта за грађевинску дозволу и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са чланом 135. 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).

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 закључка. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Града Лесковца бр. 840 - 742241843 - 24 по моделу 97, са позивом на број 21-058.

**Обрађивач**

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

**Шеф Одсека**

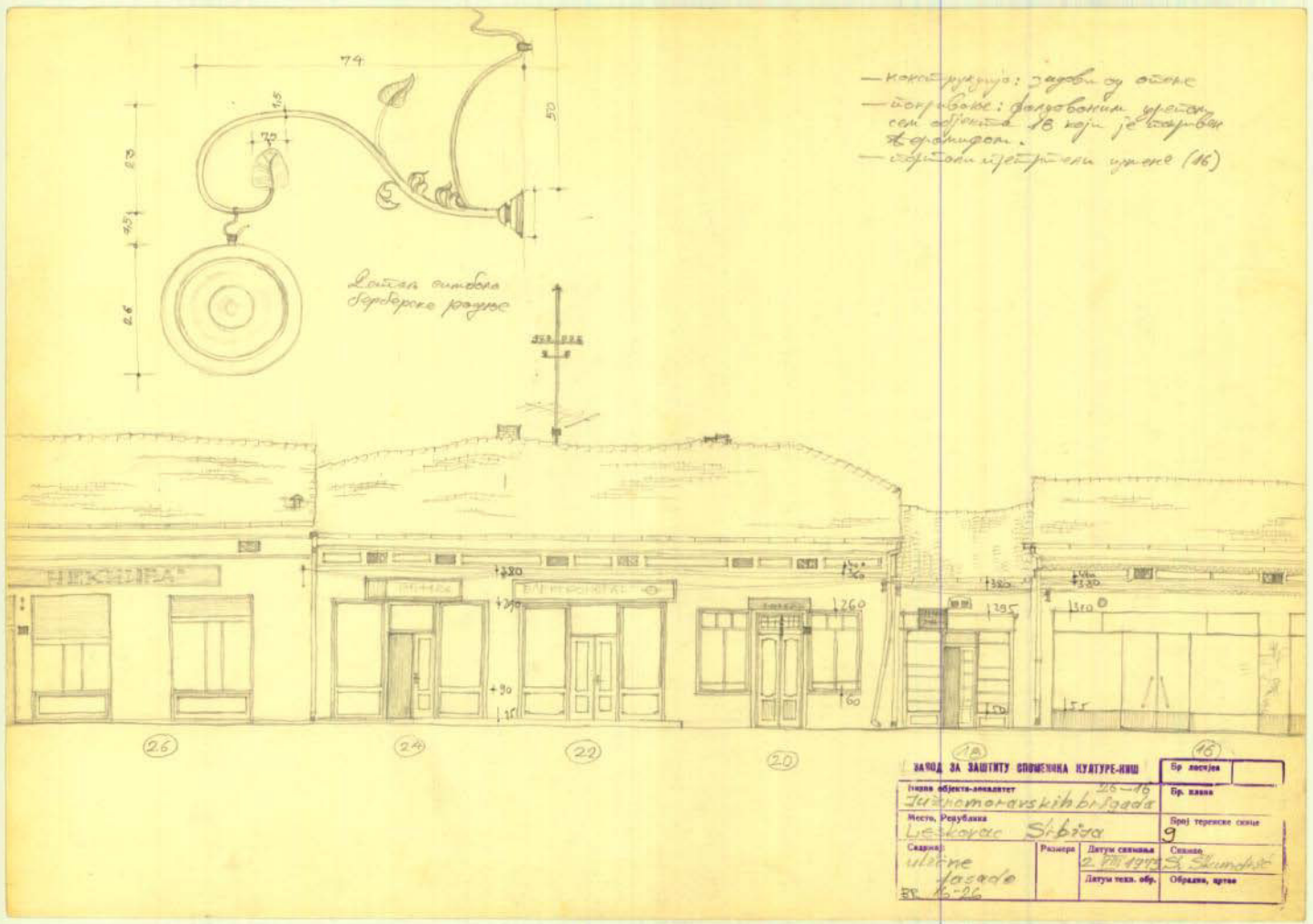
за обједињену процедуру

Жикица Стојановић, дипл. ецц.

**НАЧЕЛНИК**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.

ПРИЛОГ 1



Слика 1. Изглед уличних фасада и локала у Ул. Јужноморских бригада, Лесковац



Слика 2. Улични фронт локала у Ул. Пана Ђукоћа, пре рушења, Лесковац



Слика 3. Улична угаона фасада објекта у Ул. Светозара Марковића, Лесковац



Слика 4. Улична угаона фасада објекта у Ул. Светозара Марковића, Лесковац





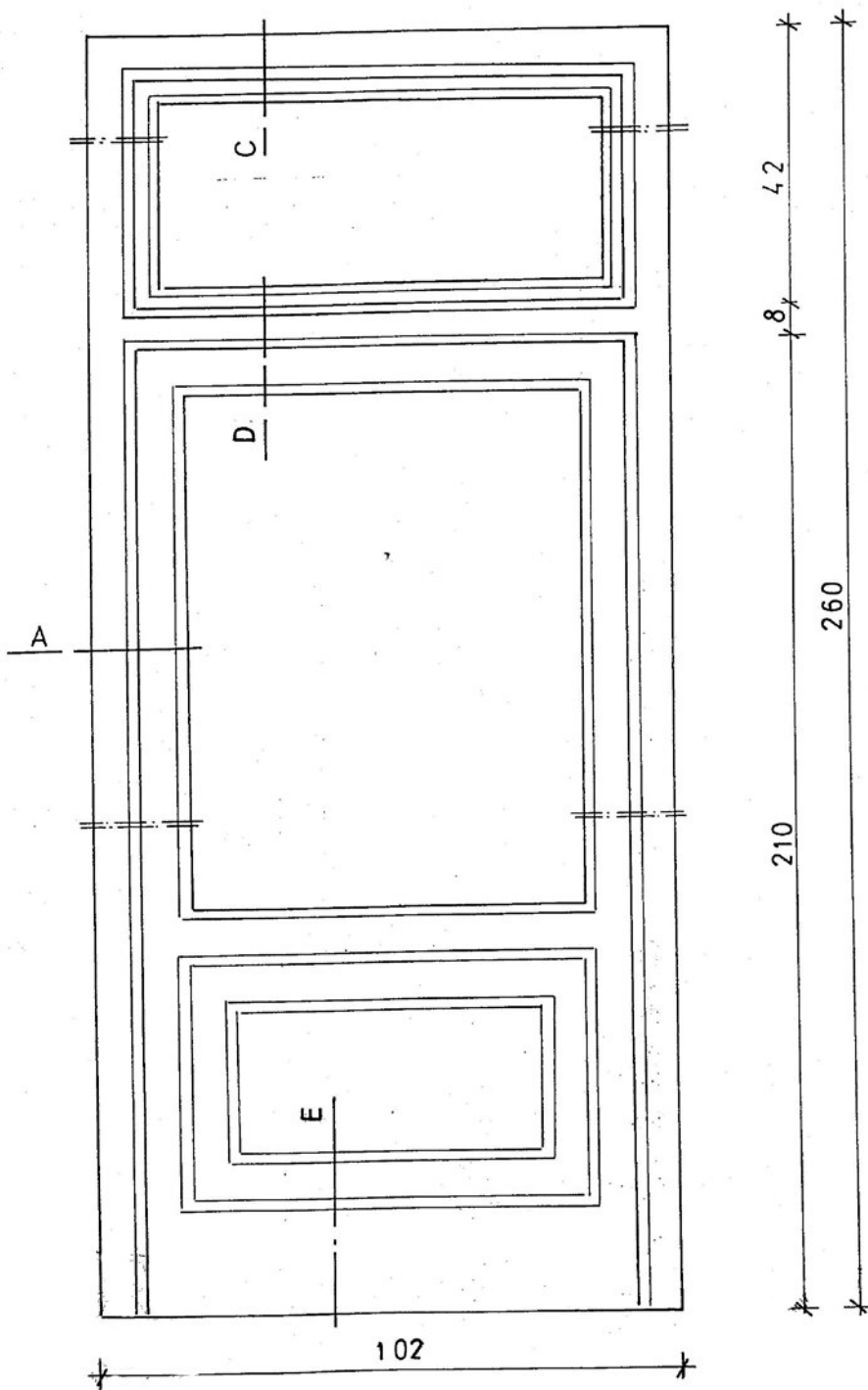
Слика 5. Улична фасада са порталима на објекту у Ул. Бранислава Нушића, Лесковац



Слика 6. Улични фронт са порталима на Булевару Ослобођења, Лесковац



Слика 7. Улични фронт са порталима на Тргу Републике, Ниш



Слика 8. Детаљ врата

