

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-12620-LOC-1/2019
Заводни бр.: 353-194/19-02
Датум: 20.05.2019.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву "HOME CENTAR VERA" д.о.о., ул. Станоја Главаша, Лесковац и "DOO STEFANELI INTERNACIONAL LESKOVAC", ул. Индустриска 10, Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника Бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ из Лесковца, ул. Бранислава Нушића 3/5, чије је одговорно лице Жарко Љубић, за издавање локацијских услова, 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 и 31/2019), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Плана генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
(н е г а т и в н е)

за реконструкцију објекта хотела „Београд“ (објекти бр. 1, 3 и 4),
са припадајућим садржајима,
у оквиру постојећег габарита и волумена објекта,
у ул. Булевар Ослобођења бб у Лесковцу, на КП бр. 5397/4 КО Лесковац

Увидом у плански документ - План генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), сходно члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према Плану генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), графичком приказу *План намена површина*, катастарска парцела бр. 5397/4 КО Лесковац, налази се у блоку 1, урбанистичкој целини 1, подцелини 1е2, пословање / централне делатности. Према графичком приказу *Начин спровођења плана*, предметна КП бр. 5397/4 КО Лесковац, налази се у зони „УП1“ која је планирана за спровођење Урбанистичким пројектом.

1е – ПОСЛОВАЊЕ

Под овом наменом подразумевају се објекти у блоку који тренутно имају следеће намене:

1. „Анекс јужног блока“- објекат који је дограђен уз постојећи стамбени објекат, спратности По+П+1. Намена простора у овом објекту су делатности трговинског, услужног и сличног карактера. Намена се задржава са могућношћу пренамене локала у делатности компатибилних намена које не угрожавају намену становања. Габарит објекта поклапа се са катастарском парцелом, што значи да паркирање треба решавати на паркингу у складу са решењем које ће дати Урбанистички пројекат предвиђен за овај простор. Не дозвољава се надградња нити доградња

објекта. Дозвољава се санација, адаптација и реконструкција објекта у оквиру постојећег габарита и спратности.

2. Хотел „Београд“ – намена угоститељски објекат. Дозвољава се реконструкција објекта у постојећем габариту и висини. Постојећи паркинг на КП бр. 5397/1, КО Лесковац, припада хотелу и остаје у његовој функцији.

3. „Модна кућа“ – објекат трговине, спратности П+1, задржава се у постојећем габариту и омогућава његова надградња до висине суседног објекта (По+П+3). Дозвољава се пренамена у компатибилну делатност. Потребно је обезбедити простор за паркирање.

4. Објекат угоститељског карактера јужно од „Модне куће“ задржава се у постојећем габариту и висини (По+П+3) и са постојећом наменом. Дозвољава се пренамена у компатибилну делатност. Потребно је обезбедити простор за паркирање.

5. Робна кућа „Београд“ – објекат трговинског карактера, спратности По+П+2. Дозвољава се надградња објекта за једну етажу, односно до По+П+3. Потребно је обезбедити простор за паркирање.

6. Тржни центар „Црна Трава“ – објекат је трговинског карактера, спратности По+П+2. Дозвољава се надградња објекта за једну етажу, до По+П+3. Потребно је обезбедити простор за паркирање.

7. Објекат „Градитеља“ и „Дом синдиката“. Ово је комплекс који има намене: трговина, комерцијални садржаји, администрација, угоститељство, услужне делатности и др. Објекат „Градитеља“ се задржава у постојећем габариту и висини. Пренамена се дозвољава у компатибилне намене. Објекат „Дома синдиката“ задржава се у постојећем габариту и дозвољава се надградња до висине По+П+3. На овом објекту су вршене интервенције тако да је у великој мери нарушен изглед и архитектура објекта. Присутно је опште шаринило и различитост материјала примењених приликом замене столарије на објекту и других интервенција. Потребно је урадити јединствени пројекат по коме ће се вршити надградња и реконструкција објекта.

1к – УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

1. „Гарнизон“
2. Објекат Републичке пореске управе
3. Основни суд
4. Трговински суд
5. „Осмоспратница“

За објекте управе и администрације услови изградње дати су у поглављу 2.2.1.2. Посебна правила грађења за објекте јавне намене

1н – СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

1. Центар за социјални рад

За објекте социјалне заштите услови изградње дати су у поглављу 2.2.1.2. Посебна правила грађења за објекте јавне намене

За све горе наведене објекте и комплексе приликом доградње, надградње, реконструкције обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

3.1.3.2. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УП 1 - ЦЕЛИНА/БЛОК 1

Главни циљ израде урбанистичког пројекта јавних површина у блоку 1 у Лесковцу је ревитализација централне урбане зоне Лесковца. На овом простору није дозвољена изградња објеката високоградње. Планиране намене су: трг, парк, пешачке стазе, приступне колске површине, подземна гаража, приступне саобраћајнице и други елементи у простору потребни за формирање и уређење трга.

ЦЕНТРАЛНИ ГРАДСКИ ТРГ- Формирање трга у функцији стварања пријатног, атрактивног и препознатљивог амбијента, на простору између Робне куће „Београд“ и „Модне куће“, трансформацијом паркинга и дела парка у отворени, визуелно уоквирен, мултифункционални јавни градски простор, приближне површине 1.0h.

ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ –Потенцирати пешачки правац од улице Светозара Марковића до робне куће „Београд“. Партерно решење пешачких комуникација у обухвату урбанистичког пројекта треба бити такво да чини целину, да се сви елементи, који се користе за уређење третирају целовито и јединствено. На тај начин обезбеђује се функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака у простору. Положај и димензије пешачких стаза дефинисаће се прецизно после анализа које се раде у оквиру урбанистичког пројекта.

ПОДЗЕМНА ГАРАЖА – Положај објекта са улазно излазним рампама усклађен је са стањем на терену. Паркирање би било организовано у једној подземној етажи. Са већим број етажа се није ишло због високог нивоа подземних вода. Капацитет гараже је 180 паркирних места. Надслој изнад гараже биће од земљаног слоја минималне дебљине 1,0м. Изнад гараже би се формирала парковска површина која би са преосталим делом парка чинило целину. Исто тако приступи подземним гаражама би се архитектонски обликовали и прилагодили простору. Прилаз гаражи је из Булевара Ослобођења са улазно-излазном рампом повученом према југу, како се не би угрозила пешачка веза трга са реком. Веза са улицом Пана Ђукића, дата је варијантно. По првој варијанти улазно-излазна рампа саобраћајну везу остварује на раскрсници улица Стојана Љубића и Пана Ђукића, док по другој варијанти веза би се остварила са улазно-излазном рампом лоцираном у јужном делу Трга револуције. Урбанистичким пројектом би се дефинисало коначно решење. Нагиби улазно-излазних рампи до 15%, за наткривене и 12% за отворене.

ПАРК – Кроз пројекат је неопходно задржати основну површину парка са извесним мерама интервенције. Реконструкција обухвата промену облика површина под зеленилом и пешачких стаза, под условом да је се однос задржи до 75:25. Главни задатак је формирање складног простора уклопљеног у централно градско језгро, који задржава своју основну функцију- просторно пејзажни објекат јавне намене. Акцент је на очувању постојеће вредне вегетације, са могућношћу оплемењивања постојећих и формирања нових композиција, које по потреби наглашавају околни простор са изграђеним структурама. Омогућити визууре ка тргу и споменику, као и ка новим реперима. Пожељно је парк сагледати кроз зоне мирног одмора, зоне окупљања, зоне предвиђене за дечију игру. Парк се може решавати, у зависности од целовитог решења, у слободном или правилном стилу, или најбоље, комбиновано тако да је обод парка у геометријском, а унутрашњост са зонама за мирни одмор и дечију игру у слободном, пејзажном стилу. Такође, на простору трга је потребно осмислити пејзажно уређење, пожељно са уклапањем постојећих стабла, као и на простору тротоара, у оквиру линеарног зеленила у Булевару ослобођења и на паркинзима, као и свуда где за то постоји могућност. На тај начин се омогућава повезаност са другим градским просторно-пејзажним објектима (зеленим површинама) јавне и остале намене у јединствен систем зеленила, повезаних међусобно као и са рубним зонама линеарним зеленилом, дрворедима и уређеним водотоком.

Правила парцелације:

Формирање парцеле јавне површине од КП бр. 5397/2, 5398/2, 54015404/4, 5404/2, 5398/1, 5406/3, 5405/2, и дела КП бр. 5397/1, КО Лесковац у циљу формирања јединствене парцеле јавне намене.

За све остале објекте на целом обухвату Блока 1 предвиђена је израда урбанистичког пројекта према смерницама за урбанистичку целину – Блок 1.

Увидом у приложу документацију, утврђено је да наведени број паркинг места 40, за новопроектовани објекат, није у складу са нормативима за паркирање по наменама (објектима) – табела 4. у склопу Плана генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), односно није у складу са наведеним планским документом.

Према плану, на простору јужно од хотела „Београд“, источно од „осмоспратнице“ планира се изградња подземне гараже испод постојеће и будуће парковске површине у једном нивоу. Гаража ће се саобраћајно повезати са северне стране на Булевар Ослобођења и на западној (или јужној) страни са улицом Стојана Љубића. Капацитет гараже је око 150 паркинг места. На простору испред хотела „Београд“ и осмоспратнице може се организовати партерно паркирање за потребе ових објеката, изнад планиране подземне гараже.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити на грађевинској парцели, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 4. Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишестажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Библиотека	м ²	30-45
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Техничка роба	м ²	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	
	Амбуланте	м ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	м ²	30-45

Увидом у плански документ, План генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, из разлога што је у складу са напред наведеним прописана израда Урбанистичког пројекта, а исти није израђен и није потврђен код овог одељења пре подношења овог захтева за издавање локацијских услова.

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 предмета

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења за урбанизам

Жикица Стојановић, дипл. ецц.