



**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53 а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) , и члана 10. став 1. и члана 12. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015 и 89/2015) ,члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015), и ПГР-а 7 –за блокове 55, 56 и 57,(Сл. гл. Града Лесковца,13/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу постојећег производног објекта спратности П, на КП бр. 2107/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Његошева бр. 93

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-373/15-02 од 14.12.2015. године	25.01.2016. године
Предмет	за доградњу постојећег производног објекта спратности П, на КП бр. 2107/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Његошева бр. 93	
Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	"Гумапромет" Д.О.О. Лесковац, Ул. Дурмиторска бб	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 2107/5 КО Лесковац у Лесковцу, П=8885 м ²	
Приложена документација у захтеву	-Идејно решење бр.0-28/11/2015 од 28.11.2015. год. урађено од стране "Планинг инжењеринга" из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.2/15 -Информација о локацији бр. 350-258/2014-02 од 14.05.2014. год. -Копија плана бр. 912-02-7-218/15 од 27.04.2015. год. издата од стране СКН Лесковац -Препис листа непокретности бр.29 издат под бројем 953-1/15 КО Лесковац од 12.10.2015. издат од стране СКН Лесковац -Копија катастарског плана водова бр. 956-01-51/2015 од 15.09.2015. год. -Потврда о одобреној снази у ТС 10/4 кВ "Машинотекс" бр.111265/1 од 03.09.2015. издата од стране ПД за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток д.о.о." Ниш, Електродистрибуција Лесковац -Потврда бр.7517 од 31.07.2015. год. издата од стране ЈКП Водовод Лесковац -Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр.145714/1 од 24.09.2015. год. -Потврду пријаве радова бр. 351-9359/15-02 од 06.11.2015. год. издату од стране Градске управе за урбанизам и стамбено-комуналне послове града Лесковца -Решење Пореске управе –филијала Лесковац бр.433-2019-31/08 од 12.12.2015. год -Оверен катастарско топографски план за КП бр. 2107/20 и 2107/5 КО Лесковац	
Подаци прибављени од органа надлежног	-Копија катастарског плана водова бр. 956-01-51/2015 од 15.09.2015. год.	



за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015 и 89/2015)	
Плански основ	ПГР 7 –за блокове 55, 56 и 57,(Сл. гл. Града Лесковца,13/13)
Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	Доминантна намена: -125102-зграде за трговину на велико и мало, категорије В
Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште у функцији производње
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је изграђена и у функцији је индустриске (текстилне производње
Класификација и категоризација објеката који се дограђује и задржава на парцели заједно са доградњом на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	Доминантна намена: индустриски објекат текстилне производње -125102- Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. , површине преко 400 м ² -100%, спратност П, категорија В П бруто постојећег објекта =3245.10 м ² П бруто доградње објекта(спратност П и П+1) =1410 м ² П бруто објекта (постојећег и доградње)=4655.10 м ²
Постојећи објекти на парцели	На основу копије плана бр. 912-02-7-218/15 од 27.04.2015. год. издата од стране СКН Лесковац и преписа листа непокретности бр.29 КО Лесковац издат под бројем 953-1/15 од 12.10.2015. издат од стране СКН Лесковац -објекат бр. 1- производна хала-дограђује се -објекат бр.2- зграда за металопрерађивачку индустрију-машинска радионица -објекат бр.3-помоћна зграда -објекат бр.4- трафостаница -објекат бр.5- зграда за металопрерађивачку индустрију-магацин
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	-објекат бр.2- зграда за металопрерађивачку индустрију-машинска радионица -објекат бр.5- зграда за металопрерађивачку индустрију-магацин
Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела,	КП бр. 2107/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Његошева бр. 93 се налази у зони 3-подзони ЗВ Привређивање у радној зони „Његошева“ <u>3.1.2. Општа правила грађења</u> Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила посебно за сваку зону као и

прибављени из
планског
документа- ПГР-а
7 – за блокове 55,
56 и 57, (Сл. гл.
Грала
Тесковца, 13/13)

заједничка правила која се примењују у свим зонама

Заједничка правила за све зоне

- Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.
- *Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара* прописана је у поглављу 2.5.
- *Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију*

Хоризонтална регулација је дефинисана у прилогу 5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: *Надземна грађевинска линија* - код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). *Подземна грађевинска линија* - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију. У *заштитном пружном појасу* не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25м, односно 50м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека.

- **Паркирање** - решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобараћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећим параметрима.

- За индустријске објекте 1 ПМ на 100-150 м² површине објекта или 1 ПМ на 15-50 радника

Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени

Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м².

Уређење грађевинских парцела и оградавање

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. Грађевинске парцеле у **стамбеној зони** могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у **радној зони** зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине у стамбеној зони 1,40m и у радној зони 2,20m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.



ЗОНА 3 /подзоне 3а,3б,3в,3г,3д,3ђ и 3е/ –Привређивање у радној зони „Његошева“

У оквиру зоне доминантна намена је привређивање где се примењују следећа правила:

- задржавају се постојеће намене: мала привреда, трговина, стоваришта и сл.;

- скоро у потпуности угашена индустријска делатност (дрвна, текстилна, електроиндустрија и др.) се може реактивирати на овом простору; уз увођење нових производних програма према захтевима тржишта и технологија које не ремете еколошке услове окружења;

- за неизграђене просторе (источни део зоне дуж државног пута I реда број 1 и централни део зоне –западно од Ул. Индустријске), предлаже се као планирана намена привредна делатност малих и средњих предузећа;

- пратеће намене: мешовито пословање, услужне делатности, зеленило, објекти пратеће

саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;

- даља разрада простора према следећим условима:

Код реактивирања и трансформације постојећих комплекса важи следеће:

- код доградње или нове изградње у оквиру постојећих комплекса макс. степен

заузетости је 60%;

- индекс изграђености парцеле макс. 2,2;

- спратност макс. П+2 (до 12м –осим технолошких објеката);

- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;

- зелене површине мин. 15%;

За нове комплексе важи следеће:

- индекс заузетости парцеле је макс. 50%;

- индекс изграђености парцеле макс. 2,0;

- спратност макс. П+2;

- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;

- зелене површине мин. 25%.

Правила грађења и опис планиране доградње објекта на парцели на основу захтева инвеститора и Идејног решења бр.0-28/11/2015 од 28.11.2015. год. урађено од стране "Планинг инжењеринга" из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.2/15 која су у сагласности са условима грађења из ПГР-а 7 –за блокове 55, 56 и 57,(Сл. гл. Града Лесковца,13/13)

-Правила грађења:

-Габарит постојећег објекта и планиране доградње:

у свему према ИДР бр.0-28/11/2015 од 28.11.2015. год. урађено од стране "Планинг инжењеринга" из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.2/15,

-односно:

Габарит постојећег производног објекта- 63.00 м x 23.3 м + 63.00 м x 23.3 м + 9.55 м x 6.00 м

Габарит доградње приземља(производни део и анекс)- (6.00 м x 53.40 м) +(37.30м x 23.20/2) +(16.20 м x 7.40/2) +(7.40 м x 7.05 м)

Габарит доградње спрата- (37.30м x 23.20/2) +(16.20 м x 7.40/2) +(7.40 м x 7.05 м)

-намена доградње

-део доградње спратности П-производња (контрола квалитета-у функцији производње-шивења текстила)

-део доградње спратности П+1-анекс (просторије за раднике, гардеробе са тоалетима и трпезаријом у приземљу и канцелариски простор на спрату-управно административни део)

-спратност

-постојећа-П,

-планирана-доградња-П и П+1

П-производни део габарита 6.00 м x 53.40 м и

П+1(-анекс-административни део габарита (37.30м x 23.20/2) +(16.20 м x 7.40/2) +(7.40 м x 7.05 м)



- максимална по ППР-у 7, П+2 (до 16м)
- П бруто постојећег објекта = 3.245,10 м²,
- П нето постојеће-после реконструкције = 3.207,20 м²
- П бруто доградње објекта(П и П+1) =1410 м²
- П бруто приземља доградње објекта=865.20 м²
- П нето приземља доградње објекта=831.65 м²
- П бруто спрата доградње објекта=544.80 м²
- П нето приземља доградње објекта=519.45 м²
- П нето приземља објекта-доградње П=831.85 м²
- П бруто објекта (постојећег и доградње)=4655.10 м²
- П бруто приземља објекта (постојећег и доградње)=3245.10 м²+865.20 м²=4110.30 м²
- П бруто приземља свих објеката на парцели =4193.30 м²
- П бруто свих објеката на парцели =4748.10 м²

-**положај:** у свему према ИДР бр.0-28/11/2015 од 28.11.2015. год. урађено од стране "Планинг инжењеринга" из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.2/15, односно задржава се положај објекта

-**светла висина** приземља: планирана 4.30 м-производног дела и 3.10 м анекса

-**светла висина** спрата: планирана 3.00 м

-**висина слемена:** 8,35 м-производни део и 10.20 м-анекс

-**нагиб кровних равни:** постојеће стање 6,20° -производни део, планирано стање 4,00° -анекс

-**материјал кровног покривача:** трапезасти лим

-**кота пода:** планирано стање 0.00 м (+20 цм од референтне коте терена)

-**прилаз објекту-**колски и пешачки:постојећи и планирани са јавне површине Ул. Индустриска II -градске саобраћајнице I реда, удаљење грађевинске линије од регулационе линије Ул. Индустриска II и Ул. Његошева- минималано 8.00 м

-материјализација: у свему као у идејном решењу,

-**паркирање:** -32 ПМ-надземно на парцели

-**индекс изграђености** :постојећи 42.91%, планирани 47%, мах дозвољени 60 %

-**индекс искоришћености** : постојећи 0.43, планирани 0.53, мах дозвољени 2.2

-**К а р а к т е р**(стални или привремени):-**стални**

-**Етапност изградње** (цео објекат или део): **цео**

-**Хоризонтална регулација:** у свему према ИДР бр.0-28/11/2015 од 28.11.2015. год. урађено од стране "Планинг инжењеринга" из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.2/15

-**Вертикална регулација:** у свему према Идејном решењу бр.0-28/11/2015 од 28.11.2015. год. урађеним од стране "Планинг инжењеринга" из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.2/15

-**Услови за уређење грађевинске парцеле:** у свему према Идејном решењу бр.0-28/11/2015 од 28.11.2015. год. урађеним од стране "Планинг инжењеринга" из Лесковца, Булевар Ослобођења бр.2/15

Право приговора:

Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова



<p>Услови прикључења и изградње инфраструктурне мреже, на основу члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015 и 89/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)</p>	<p>-Одговор на захтев за услове за пројектовање и прикључење бр. 15517/1 од 21.01.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш "Електродистрибуција Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.352-70/15-1 од 08.01.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање-израда пројекте документације и локациских услова-доградња производног објекта на локацији КП бр. 2107/5 КО Лесковац у Лесковцу бр. Х/Н-6 од 17.01.2016. год. издати од стране Југоросгаз-предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса А.Д.</p> <p>-Мишљење бр. 217-407/16 од 20.01.2016. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту.</p>	
<p>Таксе:</p>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи 56 400 динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742341843-24, са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца</p>	
<p>Рок важности:</p>	<p>Локациски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев</p>	
<p>-На основу правила грађења сарджаних у локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта,пројекат рушења постојећих објеката који се уклањају, елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје, као и елаборат противпожарне заштите, односно сви елаборати предвиђени Законом.</p> <p>-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима.</p> <p>-Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднесе захтев одговарајуће право на земљишту и објекту дефинисано чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) .</p>		
<p>Обрађивач дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>Шеф одсека дипл. економиста Стојановић Жикица</p>	<p>Начелник: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>

