

**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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015 и 114/2015), и Просторног плана Града Лесковца (Сл. гл. Града Лесковца,12/11), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу (надградњу) хотела на КП бр. 232/1, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2 КО Бадинце у Бадинцу-Град Лесковац

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-137/16-02 од 02.03.2016. године	15.03.2016. године
Предмет	Локациски услови за доградњу (надградњу) хотела на КП бр. 232/1, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2 КО Бадинце у Бадинцу-Град Лесковац	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	Туристичка агенција „Бавка Турс“, Горњи Буниброд, Град Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	Александар Пешић из Лесковца за Архитектонско-грађевински биро „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	232/1, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2 КО Бадинце у Бадинцу-Град Лесковац, П=6553 м ² +1013 м ² +388 м ² +1052 м ² +469 м ² =9475 м ²	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15	
Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)	-Копија катастарског плана водова бр. 956-01-16/2016. од 29.02.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-8/16 од 29.02.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	
Плански основ	Просторни план Града Лесковца (Сл. гл. Града Лесковца,12/11)	
Класификација и категоризација објекта на основу	Доминантна намена: Назив: Хотели и мотели	

члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p>Објашњење: Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега</p> <p>Додатни критеријум: преко 400 м² или Р+2</p> <p>Класификациони број: 121112</p> <p>Категорија : В</p> <p>Процент заступљености: 100%</p>
Постојећа намена земљишта	Грађевинско земљиште изван грађевинског реона
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је изграђена и у функцији је доминантне намене-хотелијерства
Намена земљишта по плану намена површина из Просторног плана Града Лесковца (Сл. гл. Града Лесковца, 12/11)	Пољопривредно земљиште
Постојећи објекти на парцели	На основу копије плана 952-04-8/16 од 29.02.2016. год. издате од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац и Преписа листа непокретности бр. 405 КО Бадинце, на КП бр. 232/1 КО Бадинце постоји објекат спратности П+1, површине у основи 1005 м ² – са грађевинском дозволом
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	Нема објеката предвиђених за рушење
<p>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Просторног плана Града Лесковца (Сл. гл. Града Лесковца, 12/11) и на основу Информације о локацији бр. 350-449/15-02 од 04.12.2015. год. издате од стране Градске управе за урбанизам и комунално стамбене послове града Лесковца</p>	<p>КП бр. 232/1, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2 КО Бадинце у Бадинцу-Град Лесковац налазе се по плану намена површина из Просторног плана Града Лесковца (Сл. гл. Града Лесковца, 12/11) у зони пољопривредног земљишта за које важе следећа правила грађења:</p> <p>3.2.2. Правила грађења на пољопривредном земљишту</p> <p>Основни принципи. Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту. Просторним планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта (плански документ ради очувања расположивог пољопривредног земљишта). Обрадиво пољопривредно земљиште може да се користи у непољопривредне сврхе у следећим случајевима: за подизање шума, вештачких ливада и пашњака на обрадивом пољопривредном земљишту четврте и пете катастарске класе по претходно прибављеној сагласности министарства; за експлоатацију минералних сировина, односно извођење радова на одлагању јаловине, пепела, шљаке и других опасних и штетних материја на обрадивом пољопривредном земљишту на одрено време по претходно прибављеној сагласности министарства; и у другим случајевима ако је утврђен општи интерес на основу закона, уз плаћање накнаде у случају промене намене. У тим случајевима, као и када су предвиђене друге компламентарне намене кроз Просторни план или остале урбанистичке планове, непољопривредне делатности треба да користе земљиште слабијег бонитета и да евентуално захватају минимум пољопривредних површина.</p> <p>Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, нарочито обрадивог више бонитетне класе на коме по Закону нема изградње, осим под посебним условима, на пољопривредном земљишту се могу градити и следећи објекти издвојени по намени: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, подизање расадника, стакленика, пластеника); породични стамбени објекти - пољопривредна</p>

домаћинства; објекти инфраструктуре (и у тим случајевима се препоручује земљиште ниже бонитетне класе); водопривредни, комунални и други објекти; простори и објекти за експлоатацију минералних сировина; комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др; проширење грађевинског подручја, и то највише до 5% уколико је то планом предвиђено (проширење постојећих и формирање нових насељских хуманих гробаља, сточних гробаља и јама гробница, санитарних депонија и сл). Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

3.2.5. Правила грађења специфичних/осталих намена

3.2.5.1. Објекти у функцији туризма

Простори и објекти намењени туризму и рекреацији планирају се у складу са Законом о туризму. Према природним и створеним ресурсима туристичка понуда подручја засниваће се на следећим видовима: еколошко-образовни, спортско-рекреативни, културно-манифестациони, ловни туризам, конгресни, сеоски туризам, транзитни туризам уз важније и фрекветне саобраћајнице посебно аутопут Е-75, излетнички туризам.

Основни принципи и правила уређења: у природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и друго, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манифестациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл, у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа: хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, и слични садржаји.

Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и уређене. Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да своју намену и функцију уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и других негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља. На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи објекти и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају. На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан терен мора се користити заједнички без ограђивања и парцелисања. На овим теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, или се то минимално чини, због заштитне функције коју обавља.

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

Правила грађења објеката у функцији туризма . Комерцијални објекти у функцији туризма: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1. **Угоститељски објекти:** највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0;

највеће дозвољене висине зграда П+Пк. *Рекреативни објекти*: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+Пк. *Смештајни објекти уз путеве*: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,7; највеће дозвољене висине зграда П+2+Пк. *Смештајни објекти уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту*: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1+Пк. *Смештајни уз заштитну зону споменика културе*: највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 0,7; највеће дозвољене висине зграда П +Пк. Оквирни параметри за величину парцела су следећи: површина парцеле/компекса за комерцијалне објекте је 500 m², за угоститељске објекте, смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика културе је 1000 m², за рекреативне објекте и смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту је 1000 m².

Уређење туристичко-рекреативних површина регулисаће се израдом одговарајућих урбанистичких планова водећи рачуна да се не нарушава природни амбијент, да већи део површине буде озелењен и да се обезбеде услови за боравак у природи свих узрасних категорија посетилаца. Хотелски комплекс у насељеном месту: највећи дозвољени индекс заузетости је 60%; највећи дозвољени индекс изграђености је 2,0; највеће дозвољене висине зграда П+4 или П+3+Пк; одступања од ове висине за једну етажу су могућа акцентом на угловима објекта; најмања дозвољена удаљеност слободностојећег објекта од граница парцеле је 12,0 m; и обавезно обезбеђење једног паркинг места на парцели или у гаражи на сваку собу.

Сеоски туризам. Развој сеоског туризма је један од приоритета развоја града, у свим просторним зонама пољопривредна газдинства која поседују културно амбијенталне вредности и која имају могућност за укључивање у туризам, могу се пренаменити или им се омогућити допунска делатност у функцији сеоског туризма. Даје се могућност формирања етно села. Највећа дозвољена спратност куће за одмор је П+Пк, односно П за помоћне и економске објекте. Максимални степен изграђености у зонама кућа за одмор је 0,8. Максимални степен заузетости у зонама кућа за одмор је 40%;

Транзитни туризам. Ова зона представља зону грађевинског земљишта јавне и остале намене око државних путева I и II реда у којој се могу градити путни садржаји и садржаји транзитног туризма (станице за снабдевање горивом, мотели, ресторани, стајалишта, итд) у складу са Законом о јавним путевима. Основна просторна дисперзија и расподела ових садржаја се ослања на специфичност поднебља и оцену учесталости потреба корисника за одређеним услугама, као и генерални став да уз веће урбане центре густина ових садржаја може бити и већа. Све садржаје уз ове путеве везивати за државне путеве преко сервисне саобраћајнице, са периодичношћу од минимално 400 m између прикључака. Спратност наведених објеката треба да је максимално П+1+Пк.

Правила грађења и опис планиране доградње(надградње објекта) објекта на парцели на основу захтева инвеститора

-Правила грађења:

-Габарит и површина постојећег објекта:

У свему као у Идејном решењу бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, односно:

и Идејног решења бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Просторног плана Града Лесковца (Сл. гл. Града Лесковца, 12/11) и Информације о локацији бр. 350-449/15-02 од 04.12.2015. год. издате од стране Градске управе за урбанизам и комунално стамбене послове града Лесковца

постојеће стање-габарити у основи објекта:
 $(22.33+22.10)/2 \times 35.76 + 18.72 \times 8.71 + (5.69+5.58)/2 \times 8.45 \text{ м}$

-постојеће стање-укупне површине објекта:

укупна БРГП надземно: 1482.58 м^2

укупна НЕТО површина објекта: 1343.56 м^2

- постојеће стање- површине етажа објекта

укупна БРУТО површина приземља: 1005.00 м^2

укупна БРУТО површина међуспрата: 111.28 м^2

укупна БРУТО површина првог спрата: 366.30 м^2

укупна НЕТО површина приземља: 942.25 м^2

укупна НЕТО површина међуспрата: 86.85 м^2

укупна НЕТО површина првог спрата: 314.46 м^2

-Габарит површина планираног објекта:

У свему као у Идејном решењу бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, односно:

Габарит доградње приземља:

$5.35 \times 27.14 + (3.11+3.16)/2 \times 8.45 \text{ м}$

-површина планиране доградње (надградње) објекта-површине етажа објекта

БРУТО површина приземља: 179.15 м^2

БРУТО површина међуспрата: 3.14 м^2

БРУТО површина првог спрата: 15.92 м^2

БРУТО површина другог спрата: 375.00 м^2

БРУТО површина трећег спрата: 418.20 м^2

НЕТО површина приземља: 161.50 м^2

НЕТО површина међуспрата: 3.14 м^2

НЕТО површина првог спрата: 30.75 м^2

НЕТО површина другог спрата: 310.42 м^2

НЕТО површина трећег спрата: 325.27 м^2

-укупна површина доградње (надградње објекта)

- укупна НЕТО површина: $813,11 \text{ м}^2$

- укупна БРУТО површина: $1011,44 \text{ м}^2$

-укупна површина објекта постојећег стања и планиране доградње (надградње) објекта- површине етажа објекта

-бруто површине етажа објекта планирано стање

укупна БРУТО површина приземља: 1184.15 м^2

укупна БРУТО површина међуспрата: 114.42 м^2

укупна БРУТО површина првог спрата: 397.05 м^2

укупна БРУТО површина другог спрата: 375.00 м^2

укупна БРУТО површина трећег спрата 418.20 м^2

нето површине етажа објекта планирано стање

укупна НЕТО површина приземља: 1103.75 м²
укупна НЕТО површина међуспрата: 86.85 м²
укупна НЕТО површина првог спрата: 330.38 м²
укупна НЕТО површина другог спрата: 310.42 м²
укупна НЕТО површина трећег спрата: 325.27 м²

-укупна површина објекта планирано стање

укупна БРГП надземно: 2494.02 м²
укупна НЕТО површина објекта: 2156.67 м²

-површина земљишта под објектом/заузетост (планирано):

1184.15 м²

-намена објекта: хотел са рестораном

-спратност-планирана-П+3,

-положај: Идејном решењу бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15

-спратност:постојеће стање П и П+1-2 надземне етаж,планирано стање П и П+3-4 надземне етаж

-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

695 цм-(део са рестораном,спратност П)

-16 25 цм(део хотела за смештај гостију, спратност П+3)

-апсолутна висинска кота у односу на референтну апсолутну коту терена (венац, слеме, повучени спрат и др.):+6.95 и +16.25м

-висине етажа:

-спратна висина приземља: 445 цм

-спратна висина међуспрата: 250 цм

-спратна висина првог спрата: 285 цм

-спратна висина другог спрата: 285 цм

-спратна висина трећег спрата: 285 цм

-висина атике 183 цм

-светла висина приземља: 420 цм

-светла висина међуспрата: 240 цм

-светла висина првог спрата: 260 цм

-светла висина другог спрата: 260 цм

-светла висина трећег спрата: 260 цм

-број смештајних јединица хотела

(соба):

-постојеће стање-13

-планирано стање-35

-број паркинг места: 50

-оријентација крова: Југистиок - северозапад

-нагиб крова: 5%

-материјализација крова: Сендвич кровни панели

-материјализација фасаде: малтерисана ,бојена фасада

-индекс заузетости:

-постојећи – 10.61%

-планирани – 12.50 %

-индекс изграђености:

-постојећи – 0.16

-планирани – 0.26

предрачунска

-планирана вредност доградње с надградњом 24.144.000,00 дин

	<p>-кота пода: +0.60 цм од коте нивелете</p> <p>-прилаз објекту-колски и пешачки:са јавне површине пута , државног пута 1б реда, Лесковац-Власотинце</p> <p>-К а р а к т е р(стални или привремени):-стални</p> <p>-Етапност изградње (цео објекат или део): цео</p> <p>-Хоризонтална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>Вертикална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према Идејном решењу бр. 0-10/02/2016 од 10.02.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p>
Право приговора:	Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова
Услови прикључења и изградње инфраструктурне мреже, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)	-Мишљење у погледу потребних мера заштите од пожара бр.217-2279/16 од 07.03.2016. год. издато од стране МУП-а-Сектора за ванредне ситуације у Лесковцу- Одсека за превентивну заштиту
Остали услови:	Инвеститор се обавезује да пре издавања употребне дозволе за планирану изградњу(доградњу и надградњу) изврши спајање КП бр. 232/1, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2 КО Бадинце у једну катастарску парцелу, која представља грађевинску шарцелу
Таксе:	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 128 452, 88 динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742341843-24 , са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца
Рок важности:	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
-На основу правила грађења сарджаних у локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта, елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје, елаборат противпожарне заштите, односно сви елаборати предвиђени Законом.	

-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.

-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) .

Обрађивач	Шеф одсека	Начелник:
дипл. инг. арх. Љубић Жарко	дипл. економиста Стојановић Жикица	дипл. правник Миленковић Јасминка

Jasminka
Milenković
638108153
-21109617
45052

Digitally signed
by Jasminka
Milenković
638108153-2110
961745052
Date: 2016.03.15
14:41:42 +01'00'