

**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) , 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), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015), Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације производне халеса пратећим магацином на КП бр. 1886/20 КО Лесковац,(бр. потврде 350-120/15-02 од 07.03.2015. год.) и Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца,09/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу производног објекта са пратећим магацином на
КП бр. 1886/20 КО Лесковац у Лесковцу у Ул Индустриска II

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-162/16-02 од 22.03.2016. године РОП-ЛЕС-3497-ЛОЦ-1/2016	12.04.2016. године
Предмет	за изградњу производног објекта са пратећим магацином на КП бр. 1886/20 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Индустриска II	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	"Yura Corporation DOO Раџа", Ул. Краља Петра Првог бр.9 мат. бр.: 20624027 пиб: 106529607	
Подаци о пуномоћнику	Пројектни биро "АБР Ниш", из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18, мат. бр. 07710666	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 1886/20 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Индустриска II, П= 37217 м ²	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 07/2016 од марта 2016. год. урађено од стране пројектног бироа "АБР Ниш", из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18 -Пуномоћје –овлашћење од 02.02.2016. год.	
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. 956-01-36/2016 од 23.03.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-27/2016 од 23.03.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	
Плански основ	Плана генералне регулације 16, (Сл. гл. Града Лесковца, 09/12)	

Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта

-Доминантна намена:

Објекат: Пб1(магацин)= 7261.19 м²

Назив:

Индустријске зграде

Објашњење: Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.

Додатни критеријум: све осим радионица

Класификациони број: 125 103

Категорија :В

Процент заступљености: 62.55 %

-Пратећа намена:

Објекат: Пб6(производни)=12.127,64м²

Назив:

Затворена складишта

Објашњење: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама

Додатни критеријум: преко 1.500 м² или П+1

Класификациони број: 125 222

Категорија :В

Процент заступљености: 37.45 %

-Класификација помоћних и комуналних објеката на парцели:

1.Објекти:

Пб4(надстрешница за бицикле)=50м²

Пб9(надстрешница за бицикле)=150м²

Пбрuto укупно=200 м²

Назив:Гараже

Објашњење: оставе за бицикле

Класификациони број: 124220

Категорија :А

Процент заступљености: 30.21 %

2.Објекти:

Пб2(портирница)=16м²

Пб7(портирница)=16м²

Пбрuto укупно=32 м²

Назив:Остале зграде, другде не класификоване

Објашњење: Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.

Класификациони број: 127420

Категорија :Б

Процент заступљености: 4.83 %

3.Објекти:

Пб5(надстрешница за одмор радника)=15м²

Пб10(надстрешница за одмор радника)=15м²

Пб11(надстрешница за одмор радника)=50м²

Пб12(надстрешница за одмор радника)=50м²

Пбрuto укупно=130 м²

Назив:Остале зграде, другде не класификоване

Објашњење: Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети,

	<p>перионице итд. Класификациони број: 127420 Категорија :Б Процент заступљености: 19.64 %</p> <p>4. Објекти: Пб3(смећара)=150м2 Пб8(смећара)=150м2 Пбрuto укупно=300 м² Назив:Остале зграде, другде не класификоване Објашњење: Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд. Класификациони број: 127420 Категорија :Б Процент заступљености: 45.32 %</p>
Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је неизграђена
Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца,09/12)	Радна зона
Постојећи објекти на парцели	Нема објеката
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	Нема објеката предвиђених за рушење
Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца,09/12)	<p>Зона 1 - Радна зона "Невена"</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Задржава се постојећа, доминантна намена -привређивање која је заступљена у виду хемијске индустрије, складишта, сервиса, услуга и сл., која се даље унапређивање и уводе се нови производни програми који нису у супротности са њом према савременим захтевима; ➤ Дозвољава се изградња објеката пратећих намена које су компатибилне са основном (компатибилне производне делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре, ватрогасна станица и сл.), а у складу са приказаним у Табели 16.; ➤ Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима: <p><i>1) за реактивирање и трансформацију постојећих комплекса важи:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • код доградње или нове изградње у оквиру постојећих комплекса макс. Степен заузетости је 60%; • индекс изграђености парцеле макс. 2,0; • спратност макс. П+2 (до 16м –осим технолошких објеката); • технолошке и саобраћајне површине макс. 25%; • зелене површине мин. 15%; <p><i>2) за нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:</i></p>

- индекс заузетости парцеле је мах. 40%;
 - индекс изграђености парцеле макс. 1,5;
 - спратност макс. П+2, објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
 - технолошке и саобраћајне површине мах. 20-40%;
 - зелене површине мин. 40-20%;
- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15 m;
 - Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5 m;
 - Забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминану намену.

Зона 3 - целина 3а и 3б – Заштитне зелене површине - просторно-пејзажни објекти специјалне намене (нова терминологија)

Заштитно зеленило чине санитарно-заштитне зоне у оквиру радних зона, између радне и стамбене зоне, зеленило око објеката електроенергетске инфраструктуре -трафостаница и испод коридора високонапонских далековаода, и зеленило око објеката водопривредне инфраструктуре.

Зелено радне зоне класификује се у две групе: спољно зеленило - подигнуто изван производног простора и служи као заштита од штетних емисија (гасова, пара, прашине) или пак трба да ограничи непожељне ефекте продирањем у погоне, унутрашње зеленило - подигнуто у фабричком производном простору има карактер ограниченог коришћења, јер га користе само радници фабрике.

Санитарно-заштитне зоне су уређене територије између извора загађења-индустрије и стамбене зоне града различите ширине. Ширина тог појаса зависи од степена штетности емитованих материја, количине емисије и имисије и нивоа буке; у вези са тим је утврђено пет класа индустрије са препорученим ширинама: I класа - 1000 m, II - 500 m, III - 300 m, IV - 100 m, V - 50 m. Обзиром да се оптимална ширина појаса ретко може постићи у зони се могу наћи и складишта, депоније земље, гараже и паркинзи, односно објекти мањег степена штетности. Најмање 40% санитарно-заштитне зоне треба да је слободно и искоришћено за озелењавање. Могу се формирати комбиновани засади са воћњацима и ливадама у оквиру заштитног појаса. Зелени појас треба да буде висински разуђен са спратовима високог дрвећа, ниског дрвећа, жбуња и травнате вегетације. У оквиру тих зона избегава се садња четинара (потивпожарна функција) као и дрвећа са обилним цветним прахом, великом количином влакнастог или летећег семена (бреза, јасика, топола) који ометају процес производње у фабрикама. Паралелно са правцем доминантног ветра (север-југ) треба да се поставе продувни појасеви са прекидима, ширине 20-40 m (7-8 редова) у циљу проветравања и одношења штетних материја са места највеће концентracије ка ванградском простору.

Непосредно испод трасе коридора високонапонских далековаода не предвиђа се садња лишћарског и четинарског дрвећа и виског шибља, већ само формирање травњака и садња ниског жбуња. Максимална висина вегетације је 3 m јер је прописана висина проводника (водова) мин 8 m, а сигурносно растојање између проводника и круне засада је мин 5 m. У оквиру тог појаса могу се задржати постојеће пољопривредне површине (ливаде и оранице) са наменом за трајну

биљну приозводњу са коришћењем стандардане агротехничке опреме и механизације без ограничења. На ширем подручју испод траса коридора на минималној удаљености 10 m може се садити висока вегетација, препоручено је формирање тампон зона по ободу према другим наменама. Те зоне су састављене од више редова, у зависности од ширине саме зоне, са местимичним продувним и визуалним прекидима и продорима. Имају пре свега заштитну функцију, али и декоративну функцију и улогу у зонирању простора, односно структурирању зона.

У санитарно-заштитним зонама око објеката електроенергетске и водопривредне инфраструктуре, односно објеката намењених водоводу и трафостаница, формира се заштитно зеленило са истим функцијама као и санитарно-заштитне зоне у оквиру радних зона. Основна улога је заштитна, у функцији је заштите од зрачења према стамбеној и радној зони, али и ради заштите самих објеката од других намена и омогућавање нормалног функционисања, остале функције су естетско-декоративна и структурна. Формирање зелених површина врши се на истим принципима као код санитарно-заштитних појасева око индустрије, водећи рачуна о удаљености дрвећа од објеката која минимално мора бити 10 m. Најфектнија заштита се постиже формирањем шумског масива по ободу, са декоративним уређењем са могућношћу одмора и одвијања пасивне и активне рекреације унутар зона, тамо где је то оствариво због величине простора, односно ширине зоне.

По питању својине над земљиштем, без обзира на то што се ради о површинама од јавног значаја (зеленило специјалне намене), својина може бити и приватна и државна, са обавезним поштовањем предвиђене намене површина са правилима уређења и грађења.

Код изградње нових просторно-пејзажних објеката потребно је следити следеће услове: израда одговарајуће планске и пројектне документације по следећим ставкама: Пројекти уређења израђују се на ажурираним геодетским подлогама са уцртаном постојећом вегетацијом; партерна решења ускладити са наменом и функцијом; нивелациона решења ускладити са конфигурацијом терена; пејзажна решења ускладити са трасама подземних инсталација – испоштовати потребна минимална одстојања: од водовода 1,5 m, од канализације 2,5 m, од топловода 3,0 m, од електроинсталација 2,0 m, од тт-инсталација 1,5 m, односно у складу са важећим техничким прописима; избор врста (са акцентом на аутохтоне врсте озелењавања) усагласити са наменом и функцијом објекта, као и са условима станишта; у зависности од намене објекта предвидети опремање одговарајућом опремом и садржајима: елементи урбаног мобилијара, телефонске говорнице, јарболи, билборди. Постоји могућност изградње објекта спорта и рекреације, као пратеће делатности, уколико се јави потреба.

Компламентарна делатност је спорт и рекреација, могућа изградња спортског објекта -вишенаменског или специјализованог за поједине гране спорта, са допунским услужним садржајем, као и активирање приобаља Реке Ветернице различитим видовима рекреације. Спортско-рекреативне центре могу оснивати правна или физичка лица, а имају јавни или селективни режим коришћења. Јавна намена у области спорта може бити на јавном и осталом земљишту.

Могуће пратеће намене су и одговарајући пратећи објекти саобраћајне, комуналне и остале техничке инфраструктуре, као и постављање елемента урбаног мобилијара, (телефонске говорнице, јарболи,

	<p>билборди);</p> <p>Рибњаци Уколико се јави потреба за изградњу рибњака на планираном зеленилу, тј. на пољопривредном земљишту (по садашњој намени) у кориту реке Ветернице потребни су сагласност надлежног министарства и Водни услови од ЈВП "Србијаводе" уз основне техничке услове.</p> <p>До формирања функционалног просторно-пејзажног објекта специјалне - заштитне намене, оставља се могућност одвијања пољопривредне производње, према правилима уређења и грађења који важе за сектор 5, са пропозицијама из дела 3.2. Такође, даје се могућност фазне реализације и сукцесивног формирања просторно-пејзажног објекта специјалне - заштитне намене.</p> <p>Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.</p>
<p>Етапност изградње:</p>	<p>Фазна изградња: Две фазе</p> <p>-I фаза: Пб1(магацин репроматеријала и магацин готових производа)= 7261.19 м²-спратност П Пб2(портирница)=16 м²-спратност П Пб3(смећара)=150 м²-спратност П Пб4(надстрешница за бицикле)=50 м²-спратност П Пб5(надстрешница за одмор радника)=15 м²-спратност П Пбрuto укупно=7447.19 м²</p> <p>-II фаза: Пб6(производни објекат-каблови за аутоиндустрију)=12.127,64 м²-спратност П Пб7(портирница)=16 м²-спратност П Пб8(смећара)=150 м²-спратност П Пб9(надстрешница за бицикле)=150 м²-спратност П Пб10(надстрешница за одмор радника)=15 м²-спратност П Пб11(надстрешница за одмор радника)=50 м²-спратност П Пб12(надстрешница за одмор радника)=50 м²-спратност П Пбрuto укупно=12558.64 м²</p>
<p>Правила грађења на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. 07/2016 од марта 2016. год. урађено од стране пројектног бироа "АБР Ниш", из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18, која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца,09/12) ,</p>	<p>-Правила грађења:</p> <p>-Габарит и површина планираног објекта: У свему као у Идејном решењу бр. 07/2016 од марта 2016. год. урађено од стране пројектног бироа "АБР Ниш", из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18 , и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације производне халеса пратећим магацином на КП бр. 1886/20 КО Лесковац,(бр. потврде 350-120/15-02 од 07.03.2015. год.) ,односно:</p> <p>-Објекти на парцели са бруто површинама по фазама:</p> <p>-I фаза: Пб1(магацин)= 7261.19 м²-спратност П Пб2(портирница)=16 м²-спратност П Пб3(смећара)=150 м²-спратност П Пб4(надстрешница за бицикле)=50 м²-спратност П Пб5(надстрешница за одмор радника)=15 м²-спратност П</p>

Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације производне халеса пратећим магацином на КП бр. 1886/20 КО Лесковац, (бр. потврде 350-120/15-02 од 07.03.2015. год.)

Пбрuto укупно=7447.19 м²

-I фаза:

Пб6(производни објекат)=12.127,64 м²-спратност П
Пб7(портирница)=16 м²-спратност П
Пб8(смећара)=150 м²-спратност П
Пб9(надстрешница за бицикле)=150 м²-спратност П
Пб10(надстрешница за одмор радника)=15 м²-спратност П
Пб11(надстрешница за одмор радника)=50 м²-спратност П
Пб12(надстрешница за одмор радника)=50 м²-спратност П
Пбрuto укупно=12558.64 м²

-УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА СВИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:

- површине објекта I фаз и II фазе:
Пбрuto=7447.19 м²+12558.64 м²=20005,83 м²

-површина земљишта под објектом/заузетост (планирано):
20005,83 м²- 53.75 %

-намена објекта: производни објекат са магацином
-спратност-планирана-П

-положај: у свему према Идејном решењу бр. 07/2016 од марта 2016. год. урађено од стране пројектног бироа "АБР Ниш", из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18

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

- атика +9.50м и +6.50м(од коте пода)

- слеме +9.30м, +9.00 и +6.05м

апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)

- атика 235.10 и 232.10м

- слеме 234.90, 234.60 и 231.65 м

број паркинг места: 219 за аутомобиле и 2 за камионе

-нагиб крова: 3%

-материјализација крова: ТПО Хи мембрана "Фирестоне" боја светло сива, 1.2мм

-материјализација фасаде: термоизолациони панел

-индекс заузетости:

-постојећи – 0 %

-планирани – 53.75 %, мах по ПГР-у 16- 60 %

-индекс изграђености:

-постојећи – 0.

-планирани – 0.54, мах по ПГР-у -2.2

-процент зелених површина: 19.30 %, мин по ПГР-у 15 %

-прилаз објекту- са јавне површине Ул. Индустрјска II са источне стране

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

-етапност изградње (цео објекат или део): фазни, I и II фаза

-Хоризонтална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 07/2016 од марта 2016. год. урађено од стране пројектног бироа "АБР Ниш", из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18

Вертикална регулација: у свему Идејном решењу бр. 07/2016 од марта 2016. год. урађено од стране пројектног бироа "АБР Ниш",

	из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18 -Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према Идејном решењу бр. 07/2016 од марта 2016. год. урађено од стране пројектног бироа "АБР Ниш", из Ниша, Ул. Обреновићева бр. 82/18
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)	-Одговор на захтев за услове за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 989591/1 од 07.04.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац - Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 141679/1 од 22.09.2015. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац -Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.09/2016 од 31.03.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац -Услови за пројектовање и прикључење бр. 7157-119794/3-2016 од 31.03.2016. год. издати од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д.,регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1 -Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, Ул.Лесковачког одреда бр.4 -Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-3030/16 од 29.03.2016. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту
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 800 233,20 (осамсто хиљада двеста тридесет три динара и двадесет пара) динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742341843-24 , са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.
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
<p>-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.</p> <p>-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења, овим локациским условима, 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,</p>	

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