

ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА

Поступајући по захтеву "Ауто кућа Лесковац" а.д., из Лесковца, Ул. Ђорђа Стаменковића бб, који је поднет преко пуномоћника архитектонског студија "Сунце" д.о.о. из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац, на основу члана 53.а и члана 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 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/15), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 9/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**За реконструкцију постојећег објекта спратности "П" (приземље),
у оквиру постојећег габарита и волумена, са поделом постојеће спратности
од "П" (приземље) на "П+1" (приземље и спрат)**

Број предмета	ROP-LES-5672-LOCH-2/2016 Заводни бр. 353-172/16-02
Датум подношења захтева	10.04.2016.год.; усаглашени захтев поднешен 18.04.2016.год.
Датум издавања локацијских услова	09.05.2016.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице	Правно лице: "Ауто кућа Лесковац" а.д., из Лесковца, Ул. Ђорђа Стаменковића бб
Адреса локације	Лесковац, Ул. Ђорђа Стаменковића бб
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Правно лице: Архитектонској студио "Сунце" д.о.о. из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр. 21/1 (Приложено пуномоћје бр. 31/03/2016 у склопу Централног електронског система обједињене процедуре)
Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број	КП бр. 1886/14 КО Лесковац

<p>катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</p>	
<p>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</p>	<p>Сходно уверењу РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, бр.: 952-04-70/2016 од 25.04.2016. год., површина катастарске парцеле број: 1886/14, уписана у лист непокретности број 18 КО Лесковац, износи 7.337м².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 9/12)</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Уверење у вези податка о површини предметне катастарске парцеле, издато од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, број: 952-04-70/2016 од 25.04.2016. год.; • Копија катастарског плана водова, број: 956-01-62/2016 од 13.04.2016. год. издато од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија плана бр. 952-04-70/2016 од 25.04.2016.год. издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 125102 - Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд., (радионице преко 400м²); • Категорија објекта "В"; • Учешће у укупној површини објекта: 66,67%.

Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)

- Бруто површина приземља целог објекта 449м²;
- Део објекта који је предмет реконструкције 299.33м²;
- Бруто површина спрата само на делу објекта који је предмет реконструкције 299.33м²

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа

Предметна КП бр. 1886/14 КО Лесковац налази се у блоку 54 - зони 1 (привређивање/радна зона) "Невена", у оквиру Плана генералне регулације 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 9/12), где важе следећа правила грађења:

Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Зона 1 - Радна зона "Невена"

- Задржава се постојећа, доминантна намена - привређивање која је заступљена у виду хемијске индустрије, складишта, сервиса, услуга и сл., која се даље унапређује 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.;

Табела 16 - Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	+	-	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	
Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	

(Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се

према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену).

➤ Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:

1) *за реактивирање и трансформацију постојећих комплекса важи:*

- 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%;

2) *за нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:*

- 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 15m;
- Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2висине објекта, а не мање од 5m;
- Забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминану намену.

Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

- Минимална површина парцела у радним зонама.....1000m²;
- Минимална површина парцела за ватрогасни дом..... 1500m²;

/најмања ширина уличног фронта 20,0m, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m - слободан или преко приватног прилаза/.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Општа правила грађења

- Свака грађевинска парцела мора имати колски и пешачки прилаз са јавне површине;
- Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура орјентациони;
- У случају фазне реализације, максимална спратност мора бити услађена са величином парцеле одређене за фазу, а фаза мора представљати независну функционалну целину;
- На графичком прилогу – План саобраћаја, приказана је оптимална (препоручена) спратност за подцелину;
- Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели је:
 - слободностојећи (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
 - у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
 - у непрекинутом низу (објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле);
- За формирање нових комплекса у оквиру радних зона важи:
 - Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 1000м²; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 20м;
 - Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;
 - Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;
 - Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;
 - Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16м;
 - У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада;
- Индустријски, складишни, стамбени, пословни и др. објекти не могу се градити на растојању ближе од 25м, рачунајући од осе крајњег колосека (заштитни пружни појас);
- На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора: изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина. Високо растиње мора бити на растојању, већем од 10м, у односу на осу колосека железничке пруге.
- Колски прилази парцелама су мин. ширине 5м;
- Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута и не може бити нижа од ње;
- *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 следећој табели.

Табела 17 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, 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
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м ² запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	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
	Пијаца	тезга	4-6
Угоститељски објекти	Техничка роба	м ²	25-50
	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
Здравствени објекти	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
	Домови за старе	кревети	5-8
		кревети	5-10

Индекс изграђености

Према Идејном решењу 0,1

Индекс заузетости %

Према Идејном решењу 6,36 %

Намена објекта

Према подацима РГЗ-а, са сајта <http://www.rgz.gov.rs/> предметни "објекат других делатности" има одобрење за употребу.

Према Техничком опису Идејног решења:

Постојеће стање: радионица са техничким прегледом за возила;

Новопроековано стање: део објекта који се реконструише задржава намену радионица која ће бити у функцији графичке делатности.

Тип објекта

Слободностојећи

Хоризонтални габарит објекта	У складу са ИДР - постојеће стање
Спратност објекта	Постојеће стање: "П" (приземље); Новопроековано стање: Подела постојеће спратности "П" (приземље) у оквиру постојећег габарита и волумена на "П+1" (приземље и спрат).
Регулациона и грађевинска линија	У складу са ИДР - постојеће стање
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	У складу са ИДР - постојеће стање
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	У складу са ИДР - постојеће стање
Коте	У складу са ИДР
Кров	У складу са ИДР - постојеће стање
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са ИДР
Архитектонско обликовање /фасада, боја, материјал и др./	У складу са ИДР
Етапност изградње	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални

Прилаз објекту	Постојећи у складу са ИДР
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Решити у оквиру предмете катастарске парцеле.
Нивелација парцеле	Постојеће стање
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења саставни су део ових локацијских услова	Како је предметни објекат прикључен на дистрибутивни систем електричне енергије и систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода, сходно члану 14. став 3. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15), Услови за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије и системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода нису прибављени у поступку обједињене процедуре, обзиром да је у Идејном решењу - "Општим подацима о објекту и локацији" у делу "Прикључци на инфраструктуру", наведено да се не повећавају постојећи капацитети.
Мере заштите	Обезбеђење суседних објеката: Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
Енергетска ефикасност	Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12) кроз Елаборат енергетске ефикасности зграда.
Инжењерско-геолошки услови	/

**Правила за
обезбеђење
приступа
инвалидних и лица
са посебним
потребама**

Јавне саобраћајне и пешачке површине

У циљу обезбеђивања несметаног кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица: тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, међусобно требају бити повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Тротоари и пешачке стазе

- максимална вредност попречног нагиба уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%;
- у коридорима основних пешачких кретања не постављати стубове, рекламне паное или друге препреке;
- делови зграда као што су балкони, еркери, viseћи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00m; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50m, у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

- место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од подлоге тротоара;
- пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;
- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаџи, са ширином закошеног дела од најмање 45 cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Места за паркирање

- места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);
- најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;
- број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:
- на паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- на паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.

Прилази до објеката и знакови за оријентацију

Прилазе до објеката предвидети се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76 cm;

- спољним степеницама и степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

Рампе за пешаке и инвалидска колица: Савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи, тако да:

- нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 m; рампе дуже од 6 m, а највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 cm (изузетно 140 cm);
- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 cm;
- су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5 cm, ширине 5-10cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90cm;
- је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање;
- се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.

Степенице и степеништа: Прилагодити коришћењу лица са посебним потребама у простору:

- најмања ширина степенишног крака треба бити 120 cm;
- најмања ширина базишта треба бити 30 cm, а највећа дозвољена висина степеника 15 cm; чела степеника у односу на површину базишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју базишта;
- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;
- површина подеста на удаљености од најмање 50 cm од почетка силазног степеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;
- степеник у дну степенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.

Подизне платформе: Савладавање висинских разлика до висине од 90 cm, (у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети се као плато величине најмање 110 x 140 cm, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом. Знакови и табле за обавештавање и натписне плоче, (знакови за оријентацију – скице, планови, макете и др.; путокази; функционални знакови – којима се дају обавештења о намени појединих простора: паркиралишта, гараже, лифтови и др.), требају бити видљиви, читљиви и препознатљиви.

<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p>У складу са ситуационим планом Идејног решења уклонити означени део објекта који је изграђен без грађевинске дозволе.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Други подаци, у складу са посебним законом</p>	<p>/</p>
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 21/16 од 05.04. 2016.год. (Главна свеска и архитектонски део) оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Архитектонског студија "Сунце" д.о.о. из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац; • Одговорног лица пројектанта Миломира Јоксимовића и • Главног пројектанта Сунчице Јоксимовић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 В272 05 и Одговорног пројектанта за архитектонски део Идејног решења.
<p>Напомена</p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p>

	<p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору 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) који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе.</p> <p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	
<p>Таксе</p>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца" бр.5/15) такса за израду ових локацијских услова плаћена је у висини од 26.341,04 дин. на жиро рачун бр. 840-742341843-24, са позивом на број 97 21-058, у корист Града Лесковца, а доказ о уплати је приложен у склопу централног електронског система обједињене.</p>	
<p>Обрађивач</p>	<p>Шеф Одсека за обједињену процедуру</p>	<p>Начелник</p>
<p>Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>