

**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,) и Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За промену намене дела објекта бр. 1(приземља) из производног(индустриског-прерада и складиштење дувана) у пословни-трговинска делатност, промену намене дела објекта бр. 2-(приземља)-гараже из помоћног у пословни-трговинска делатност, реконструкцију наведених објеката и извођење радова на инвестиционом одржавању наведених објеката на КП бр. 5931/1 КО Лесковац у Лесковцу у Ул.Краља Петра бб

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	353-203/16-02 од 04.06.2016. године РОП-ЛЕС-9474-ЛОЦ-3/2016	12.07.2016. године
<b>Предмет</b>	Локацијски услови за промену намене дела објекта бр. 1(приземља) из производног(индустриског-прерада и складиштење дувана) у пословни-трговинска делатност, промену намене дела објекта бр. 2-(приземља)-гараже из помоћног у пословни-трговинска делатност, реконструкцију наведених објеката и извођење радова на инвестиционом одржавању наведених објеката на КП бр. 5931/1 КО Лесковац у Лесковцу у Ул.Краља Петра бб	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	СУР Парк, Миловановић Бора предузетник, Ул. Његошева бб , Лесковац	
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	Рената Томић из Лесковца, Ул. Хисарски пут бр.78	
<b>Број парцеле и катастарска општина</b>	Катстарска парцела-грађ. парцела бр. 5931/1, Р=6932 м <sup>2</sup>	
<b>Право на земљишту подносиоца</b>	корисник	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца -Овлашћење	
<b>Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем("Службени</b>	-Копија плана бр. 952-04-104/2016 од 09.06.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац  -Копија катастарског плана водова бр. 956-01-107/2016 од 09.06.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	

гласник Републике Србије" број 113/2015)	
Плански основ	План генералне регулације 4, (Сл. гл. Града Лесковца,11/13)
Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p><b>Планирана пренамена постојећег објекта:</b>  <b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>Зграде за трговину на велико и мало  <b>Објашњење:</b> Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.  <b>Додатни критеријум:</b> преко 400 м<sup>2</sup> и П+1  <b>Класификациони број:</b> 123002  <b>Категорија :</b>В  <b>Процент заступљености:</b> 100 %</p>
Постојећа врста земљишта	Земљиште у грађевинком реону
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је изграђена
Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	КП бр. 5931/1 КО Лесковац и објекти на њој се налазе у <b>Зони „Д“:</b>
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 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) које је неопходно испоштовати приликом израде ИДП-а-Идејног пројекта	<p>КП бр. 5931/1 КО Лесковац и објекти на њој се налазе у <b>Зона „Д“:</b>, за коју важе следећа правила и услови из Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)  <b>Зона „Д“</b>  Основна намена – Пословно-производна делатност. Реализација по ППР-е. Пзоне=4,82 ха.  Комплекс је у потпуности просторно организован и даља надградња истог одвијала би се по посебном програму развоја.</p> <p><input type="checkbox"/> задржавају се постојеће намене уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења; складишта, сервиси, мала привреда; мешовито пословање, услужне делатности, зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;</p> <p><input type="checkbox"/> 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 и сл.), а у складу са приказаним у Табели 17;</p> <p><input type="checkbox"/> Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:</p> <p>1) за реактивирање и трансформацију постојећег комплекса важи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• код доградње или нове изградње макс. степен заузетости је 60%;</li> <li>• индекс изграђености парцеле макс. 2,0;</li> <li>• спратност макс. П+2 (до 16м –осим технолошких објеката);</li> <li>• технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;</li> <li>• зелене површине мин. 15%;</li> </ul>

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 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 доминатну намену.
- За предметну делатност важе општа правила уређења (парцелација,препарцелација, формирање нових грађевинских парцела и сл.

У складу са планираним размештајем привредних активности дефинисана су: правила за привређивање у радним зонама - општа правила (која важе у свим радним зонама) и посебна правила грађења карактеристична за сваку радну зону, правила за привређивање ван радних зона (правила за постојеће појединачне комплексе привређивања и привређивање у оквиру намене становања).

За формирање нових комплекса важи:

- Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800м<sup>2</sup>; минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16м;
- 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 ;
- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;

#### ***-Приступ и смештај возила***

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

*Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)*

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација,	Управно-	м <sup>2</sup>	40-60

	индустија, занатство, рекреација	административни објекат	запослен	5-7
		Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
		Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
		Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
		Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-45 5-7
		Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
		Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50
		Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
		Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
		Магацини складишта	и запослен	3-5
	Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен	100-150 25-60
		Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80
		Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40
		Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-600
		Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-80
		Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-30
		Пијаца	тезга	4-6
	Угоститељски објекти	Техничка роба	м <sup>2</sup>	25-50
		Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
		Диско клуб	столови	3-5
		Хотели А и Б категорије	собе	3-5
	кревети		5-8	
	Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	5-10
	<b>Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 4 (Сл. гл.</b>	<b>-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b> У свему према Идејном решењу бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца уз поштовање свих осталих услова дефинисаних у правилима грађења из ПГР-а 4.  <b>-Габарит и површина планираних објеката: постојећи и  планирани се не мењају-(142,35 m x 17,65 m )</b> <b>-Спратност: По+П+4</b>  <b>-укупна БРГП објекта који се пренамењује =</b> <b>-П приземља објекта бр. 1 из копије плана бр. 952-04-104/2016 од  09.06.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН  Лесковац=2460 м<sup>2</sup></b> <b>П приземља објекта бр. 2 из копије плана бр. 952-04-104/2016 од</b>		

<p><b>Града Лесковца,11/14) , Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015год.)</b></p>	<p>09.06.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац=297 m<sup>2</sup></p> <p>-укупна бруто површина приземља објеката 1 и 2-простора који се пренамењује = 2460 m<sup>2</sup>+297 m<sup>2</sup>=2757 m<sup>2</sup></p> <p>-укупна бруто површина објекта бр. 1 и 2 из копије плана бр. 952-04-104/2016 од 09.06.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац=12.325,95 m<sup>2</sup></p> <p><b>-индекс заузетости:</b> -постојећи и планирани се не мења, односно остаје исти</p> <p><b>-индекс изграђености:</b>-постојећи и планирани се не мења, односно остаје исти</p> <p><b>-удаљење од сеседних парцела и објеката:</b>постојеће</p> <p><b>-намена објекта:</b> пословни објекат</p> <p><b>-процент зеленила на парцели</b> = мин 15 % ,</p> <p><b>-висина објекта</b> (венац, слеме, повучени спрат и др.): -постојећи</p> <p><b>-број паркинг места:</b> испоштовати на основу услова и правила грађења из ППР-а 4</p> <p><b>-нагиб крова:</b> постојећи</p> <p><b>-материјализација крова:</b> постојећа-поцинковани лим, делимично се мења</p> <p><b>-материјализација фасаде:</b> На основу ИДР-а бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца</p> <p><b>-прилаз објекту-</b> пешачки и колски: постојећи, директни са јавне површине, Ул. Краља Петра Првог</p> <p><b>-к а р а к т е р</b>(стални или привремени):-<b>стални</b></p> <p><b>-етапност изградње</b> (цео објекат или део): <b>цео</b></p> <p><b>-положај:</b> у свему према Идејном решењу бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца</p> <p><b>-Хоризонтална регулација:</b> у свему према Идејном решењу бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца</p> <p><b>Вертикална регулација:</b> у свему према Идејном решењу бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца</p> <p><b>-Услови за уређење грађевинске парцеле:</b> у свему према Идејном решењу бр. 23 / 04 / 2016 од априла 2016. год. урађено од стране Ренинг из Лесковца</p>
--	---

<b>Напомена :</b>	<p>-За објекте који се пренамењују, приликом подношења захтева за издавање решења по члану 145. Закона, на основу ових локацијских услова, обавеза подносиоца је да уз захтев, достави Решење о употребној дозволи, као доказ о намени објеката планираних за пренамену</p> <p>- Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, Идејни пројекат (ИДР) изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима дефинисаним у овим локацијским условима</p>
<b>Право приговора:</b>	<p>Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова</p>
<b>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)</b>	<p>-Мишљење у погледу мера заштите од пожара бр. 217-6035/16 од 22.06.2016. год., издато од стране Министарства унутрашњих послова, сектора за ванредне ситуације, одељења за ванредне ситуације у Лесковцу, одсека за превентивну заштиту.</p> <p>-Акт о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе Ниш бр. 341/2 од 05.04.2016. год.</p> <p>-Акт о сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш бр. 454/2 од 22.04.2016. год.</p>
<b>Напомена:</b>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова</b> износи <b>350 135</b> динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742341843-24</b>, са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локацијских услова.</p>
<b>Таксе:</b>	<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>
<b>Рок важности:</b>	<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 локацијским условима израђује се идејни пројекат за подношење захтева за издавање решења за одобрење за извођење радова по члани 145. 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) као и сви елаборати предвиђени Законом(елаборат енергетске ефикасности, елаборат противпожарне заштите...).</p> <p>-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, Идејни пројекат (ИДР) изради 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,</p>	

42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) .

<b>Обрађивач</b>	<b>Шеф одсека</b>	<b>Начелник</b>
<b>дипл. инг. арх. Љубић Жарко</b>	<b>дипл. економиста Стојановић Жикица</b>	<b>дипл. правник Миленковић Јасминка</b>