

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

На основу члана 8ђ, 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 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), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015),. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), и Плана генералне регулације 11 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу пословног објекта -објекта трговине на мало –супермаркета, класификационог број 123002, категорије В, спратност По+П, на КП бр. 9573/2 КО Лесковац, на углу Ул. Косовских Јунака и Ул. Станоја Главаша у Лесковцу**

<b>ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</b>	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-26750-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-299/17-02; - захтев примљен 03.09.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-26750-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-299/17-02; -датум издавања: 20.09.2017. год.
	Предмет	<b>Захтев за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта -објекта трговине на мало –супермаркета, класификационог број 123002, категорије В, спратност По+П, на КП бр. 9573/2 КО Лесковац, на углу Ул. Косовских Јунака и Ул. Станоја Главаша у Лесковцу</b>
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	„ПРИМА НОВА“ Д.О.О., Ул. Текстилна бр. 97, Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	-Површина КП бр. 9573/2 КО Лесковац = 1674 м <sup>2</sup>  -Површина КП бр. 9573/2 КО Лесковац која остаје након издвајања дела од 12 м <sup>2</sup> планираних за јавну површину = 1662 м <sup>2</sup> -површина грађевинске парцеле  -Површина дела КП бр. 9573/2 КО Лесковац планирана за јавну површину = 12 м <sup>2</sup>

	<p>На основу уверења издатог од стране РГЗ СКН Лесковац бр. 952-04-309/2017 од 05.09.2017. год.</p>
Документација приложена уз захтев	<p>-Идејно решење са главном свеском бр. 29/08/17 од 29.08.2017. год. урађено од стране "Инкопројект инжењеринг", Трг Револуције бр. 33, Лесковац, одговорно лице пројектанта: Александра Костић, одговорни пројектант: Жарко Искренов, саставни је део ових локацијских услова.</p> <p>-Пуномоћје-овлашћење бр. 29/08/17 од 29.08.2017. год.</p> <p>-Катастарско-топографски план за КП бр. 9573/2 КО Лесковац</p>
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-309/2017 од 14.09.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-309/2017 од 05.09.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	<p>Ул. Косовских Јунака бб у Лесковцу, на КП бр. 9573/2 КО Лесковац</p>
Плански основ	<p>План генералне регулације 11 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/14)</p>
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p><b>Доминантна и једина намена:</b> Зграде за трговину на велико и мало</p> <p><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.</p> <p><b>Додатни критеријум:</b> Преко 400м<sup>2</sup> и П+1</p>

	<p><b>Класификациони број:</b> 123002</p> <p><b>Категорија :</b>В</p> <p><b>Учешће у укупној површини објекта:</b>100%</p>
Постојећа врста земљишта	<p>-Врста земљишта-неизграђено градско грађевинско земљиште</p> <p>-Начин коришћења земљишта- воћњак 1.класе</p> <p>-потез-хаџи Селимов мост</p>
Потреба за пренаменом земљишта	<p>На основу Одлуке о утврђивању и попису катастарских парцела са наменом грађевинско земљиште према Генералном урбанистичком плану Града Лесковца до 2010. год. (Сл. Гл. Града Лесковца бр.18/15), КП бр. 9573/2 КО Лесковац се налази на попису, па није потребно извршити пренамену земљишта, односно сматра се да су пренамењене, страна 1587 службеног гласника, 7 ред од краја.</p>
Постојећи објекти на парцели	/
<p><b>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 11- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/14), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</b></p> <p>Према Плану генералне регулације 11 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14) и графичком прилогу "план намене површина", предметна КП бр. 9573/2 КО Лесковац, налази се у блоку 69, целина 2- подцелина 2б-намена предметног простора -пословање-услужно комерцијална делатност.</p> <p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</b></p> <p>Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.</p> <p><b><u>3.1.Грађевинско земљиште</u></b></p> <p>Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: <b>скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката</b> (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).</p> <p><b>3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</b></p> <p><b>Општа правила парцелације</b> су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.</p> <p><b>Облик и површина грађевинске парцеле:</b> независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати <b>директан приступ</b> на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају</p>	

изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.

**Исправка граница парцеле** врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

**Исправка граница свих суседних грађевинских парцела** може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

### 3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења за подцелине**.

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

### ПОСЛОВАЊЕ (УСЛУЖНО-КОМЕРЦИОНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)

**Правила грађења** односе се на намену пословање, осим целине УПб1а, за коју је прописана обавезна израда урбанистичког пројекта, према правилима из поглавља 2.3.2.

- Удаљеност планираних објекта од околних објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м;

- Минимална површина грађевинске парцеле 800м<sup>2</sup>; ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ

- Минимална ширина грађевинске парцеле је 16,0м;

- Намена: претежна намена пословање (услужно-комерционалне делатности), а могу бити и намене компактибилне намени становање;

- Растојање грађевинске линије од регулационе линије: 3.0-5,0 м;

- Спратност објекта: мах. П+2;

- Индекс заузетости: 40%;

- Мин. 10% уређена зелена површина.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА** на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа ПГР-а 11 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/14):

Индекс изграђености	Планирно стање-0.40	
Индекс заузетости %	Планирно стање-39.87 %	
Намена објекта	<b>пословни објекат - објекат трговине на мало – супермаркет</b>	
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем, односно: <b>Габарит подрума:</b> 9.80 м x 30.40 м <b>Габарит приземља:</b> 21.80 м x 30.40 м	
Спратност објекта	Планирана: По+П (подрум и приземље)	
Површине објекта	<b>ПОДРУМ:</b> П нето подрума објекта=269,88 м <sup>2</sup> П бруто подрума објекта=297,92 м <sup>2</sup>  <b>ПРИЗЕМЉЕ:</b> Пнето приземља објекта=636,62 м <sup>2</sup> Пбруто приземља објекта=662,72 м <sup>2</sup>  <b>УКУПНА површина објекта:</b> Пнето објекта=269,88 +636,62=906,50 м <sup>2</sup> Пбруто објекта=662,72+297,92=960,64 м <sup>2</sup>	
Положај објекта на парцели:	Објекат је лоциран на растојању од 2,50 до 2,95 м према источном суседу, КП бр. 9527 КО Лесковац, на растојању од 6,50 м према западу-Ул. Косовских јунака- КП бр.9574 КО Лесковац, на растојању од 11 м према западу, Ул. Станоја Главаша-КП бр.14310/1 КО Лесковац, и према северу, Ул.Проломска у складу са графичким прилогом идејног решења.	
Регулациона и грађевинска линија	Као у графичком прилогу идејног решења и у складу са графичким прилогом ПГР-а 11- план регулације и нивелације	
Прилаз објекту и парцели	Колски и пешачки прилаз парцели и објекту је из Ул.Косовских јунака, само пешачки прилаз је из Ул. Станоја Главаша, а прилаз за раднике и увоз робе је из Ул. Проломска са северне стране парцеле	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем

	атика	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Кров	У складу са идејним решењем -кровни панел	
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем, на парцели је предвиђен тотем-светлећи знак, положаја у складу са графичким прилогом ИДР-а	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	Фасадни панел и полуструктурална фасада	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Паркирање	Планирано 14 паркинг места отвореног типа 11 пм-за посетиоце 2 пм-за раднике 1 пм-за доставна возила	
Зеленило	У складу са идејним решењем -12,70 %	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
<b>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ</b>		
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 11.09.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на канализациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 11.09.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Мере заштите од пожара:	У складу са издатим обавештењем бр. 217-12277/17 од 13.09.2017. год. издатим од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту	
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 245004/1 од 20.09.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " ,Електродистрибуција Лесковац,	
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>		
Услови препарцелације:	На основу члана 10 став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016) инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе спроводе препарцелацију ради издвајања земљишта за јавни површину.	

Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.	
Инжењерско-геолошким услови:	Израдити и уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити геомеханички елаборат и извршити проверу конструктивне стабилности постојећег објекта	
Енергетска ефикасност	Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе	
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).	
<p><b>НАПОМЕНА:</b></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>-ПГД-Пројекат за грађевинску дозволу урадити 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>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту и објекту 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).</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>		
<b>Рок важности:</b>	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	
<b>Таксе:</b>	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска админист 122 002, 00 динара</b> ( 960.64 м <sup>2</sup> x 127 дин/м <sup>2</sup> ) и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b> , са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.	
<p><b>Обрађивач:</b> дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p><b>Шеф одсека:</b> дипл. правник Здравковић Душанка</p>	<p><b>Шеф одељења:</b> дипл. правник Миленковић Јасминка</p>