

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 16 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 09/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу пословног објекта -изложбеног салона аутомобила,
спратности П и П+1, категорије Б, класификационог броја 122011,
на КП бр. 1908/10 КО Лесковац у Лесковцу
у Ул. Ђорђа Стаменковића бб**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-27901-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-303/17-02; - захтев примљен 13.09.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-27901-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-303/17-02; -датум издавања: 05.10.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта -изложбеног салона аутомобила, спратности П и П+1, категорије Б, класификационог броја 122011, на КП бр. 1908/10 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Ђорђа Стаменковића бб
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	“New Bancom” D.O.O. Leskovac Ул. Матије Гупца бр.21, Лесковац ПИБ: 108897603
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 1908/10 КО Лесковац = 2800 m ² На основу списка парцела са површинама издатим од РГЗ СКН Лесковац 14.09.2017. год.
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 11/09/17 од 11.09.2017. 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. -Пуномоћје-овлашћење бр. 11/09/17 од

	<p>11.09.2017. год.</p> <p>-Катастарско-топографски план за КП бр.1908/10 КО Лесковац</p> <p>-Сагласност суседа са источне стране за изградњу објекта на растојању мањем од плански предвиђеног, власника КП бр. 1908/12 КО Лесковац, Јована Жишића, власника ТР Спин, Ул. ЈМБГ бр.207, овера бр.12063/2016 од 18.07.2016. год.</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. 952-04-323/2017 од 14.09.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-323/2017 од 14.09.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Ђорђа Стаменковића бб у Лесковцу, на КП бр. 1908/10 КО Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>Доминантна и једина намена: Пословне зграде</p> <p>Објашњење: Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др)</p> <p>Додатни критеријум: Преко 400м² и П+2</p> <p>Класификациони број: 122011</p> <p>Категорија :Б</p> <p>Учешће у укупној површини објекта:100%</p>
Постојећа врста земљишта	Неизграђено градско грађевинско земљиште

Потреба за пренаменом земљишта	/
Постојећи објекти на парцели	/
<p align="center">Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>Према Плану генералне регулације 16 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 09/12) и графичком прилогу "план намене површина", предметна КП бр. 1908/10 КО Лесковац, налази се у блоку 54, целина 1-намена предметног простора - привређивање-радна зона Невена.</p> <p>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</p> <p>Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.</p> <p><u>3.1. Грађевинско земљиште</u></p> <p>Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).</p> <p><u>3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</u></p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Минимална површина парцела у радним зонама..... 1000m² • Минимална површина парцела за ватрогасни дом..... 1500m² <p>/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/.</p> <p>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.</p> <p><u>3.1.2. Општа правила грађења</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 – <i>План саобраћаја</i>, приказана је <i>оптимална</i> (препоручена) спратност за подцелину; ➤ Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели је: <ul style="list-style-type: none"> • слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле); • у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); • у непрекинутом низу (објекат 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 25m, рачунајући од осе крајњег колосека (*защитни пружни појас*);
 - На растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора: изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина. Високо растиње мора бити на растојању, већем од 10m, у односу на осу колосека железничке пруге.
 - Колски прилази парцелама су мин. ширине 5m;
 - 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 (саобраћајнице). 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
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	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

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капија на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

3.1.3. 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 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:

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 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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа ПГР-а 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12):

Индекс изграђености	Планирно стање-0.11
Индекс заузетости %	Планирно стање-9.14 %
Намена објекта	пословни објекат -изложбени салон аутомобила

Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем, односно: Габарит приземља- 16.25 м x 15.50 м +0.25 м x 10.25 м +0.25 м x 6.00 м Габарит спрата 10.5м x 6.00 м	
Спратност објекта	Планирана: П+1 (приземље и спрат)	
Бруго БРГП надземно	319 м ²	
Укупна бруто изграђена површина	319 м ²	
Укупна нето површина	287.59 м ²	
Укупна површина свих објеката на парцели	319 м ²	
Укупна бруто површина приземља:	256 м ²	
Укупна бруто површина спрата:	63 м ²	
Положај објекта на парцели:	Објекат је лоциран у североисточном делу парцеле, на растојању од 5,11 до 5,21 м према северном суседу, КП бр. 1908/15 КО Лесковац и на растојању од 4 м према источном суседу, КП бр.1908/12 КО Лесковац, од чијег власника је приложена сагласност, из разлога мањег растојања од 5 м, које је по плану предвиђено	
Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења и графичким прилогом ПГР-а 16- план регулације и нивелације	
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	
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 6 паркинг места
Прилаз објекту	Са западне стране са јавне површине
Зеленило	У складу са идејним решењем
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем -20.36%
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
Саобраћајни прикључак:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 5215 од 27.09.2017. год. издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 89 /2017 од 21.09.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на канализациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 89 /2017 од 21.09.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на телекомуникациону мрежу:	/
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 255152/1 од 28.09.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ",Електродистрибуција Лесковац
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
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).

НАПОМЕНА:

-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.

-ППД-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).

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).

-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.

-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.

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
Таксе:	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска админист 27 753, 00 динара (319 м ² x 87 дин/м ²) и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03 , са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.

Обрађивач: дипл. инг. арх. Љубић Жарко	Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка	Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка
---	---	---