

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву "NB Company" д.о.о., ул. Његошева бб, Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника - бироа за пројектовање и извођење грађевинских и других објеката "Ингком" из Лесковца, ул. Војводе Мишића бб, кога заступа Гранчица Цветковић, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-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), Плана генералне регулације 8 - "Његошева" („Сл. гласник града Лесковца“, бр.18/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу хале – складишта за складиштење непрехрамбене робе
у ул. Његошева бб у Лесковцу, у оквиру комплекса постојеће бензинске станице
"NB Company", на КП бр. 6031/1 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-28479-LOCH-2/2017, заводни бр. 353-306/17-02	
Датум подношења захтева	18.09.2017.год.; усаглашени захтев 19.10.2017.год.	
Датум издавања локацијских услова	20.11.2017.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	"NB Company" д.о.о.
	Адреса	ул. Његошева бб, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	"Ингком", ул. Војводе Мишића бб, Лесковац
	Пуномоћје	Према овлашћењу "NB Company" д.о.о., ул. Његошева бб, Лесковац, од 18.08.2017.год.
Документација приложена уз захтев		
1.Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен
2.Остало	<input type="checkbox"/>	

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Његошева бб, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-366/2017 од 20.10.2017.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-366/2017 од 23.10.2017.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; • Податак о површини катастарске парцеле издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 23.10.2017.год. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	6031/1	Лесковац	2.390m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	Према ситуационом плану идејног решења, на КП бр. 6031/1 КО Лесковац налазе се три постојећа објекта. Према подацима РГЗ-а, објекат бр. 1 ("П") је 547m ² ; објекат бр.2("П+1") је 116m ² и објекат бр. 3 ("П") је 39 m ² .		

Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
БРГП која се руши / уклања	/
БРГП која се задржава	$547\text{m}^2 + (2 \times 116\text{m}^2) + 39\text{m}^2 = 818\text{m}^2$.
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима	
Технички опис из идејног решења	<p>У источном делу Лесковца у индустријској зони „Исток“ налази се изграђена бензинска станица са магацинским простором за складиштење. Парцела КП бр. 6031/1 КО Лесковац на којој се налази бензинска пумпа налази се у улици Његошевој са већ изграђеним прикључцима на саобраћајницу. На парцели поред бензинске пумпе постоје изграђени објекти хале за складиштење.</p> <p>За потребе одвијања технолошког поступка потребно је испројектовати нову халу-складиште за складиштење непрехрамбене робе.</p>
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	<ul style="list-style-type: none"> • 125221 – /Затворена складишта/ Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1.500m² и П+1 • Категорија објекта "Б".
Правила уређења и грађења	
Плански основ	План генералне регулације 8 - "Његошева" („Сл. гласник града Лесковца“, бр.18/15).
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p><u>Према ПГР-8 – „Његошева“:</u> Предметна КП бр. 6031/1 КО Лесковац, налази се у северном делу грађевинског блока 58, са директним приступом на ул. Његошеву, која се поклапа са правцем пружања државног пута IIБ реда број 437 - Лесковац - Горње Драговље.</p> <p>Планирана намена парцеле је пословање – централни садржаји. Спровођење је директно по ПГР-у.</p> <p><i>Пословање (централни садржаји):</i> У северном делу грађевинског блока 58, дуж улице Његошеве, формиран су комплексни услуга и то: ресторан Сандокан, две бензинске станице (OMV и DOO Nb Companу), продајни салони ДОО Експерт и ДОО Форма идеале (Златни пек) и ствариште ДОО Термо стил. Такође у том делу, али северно од улице Божидара Величковића је сервисно продајни центар Top auto Service & Shop. У западном делу грађевинског блока 59 у ул. Симе Погачаревића је бензинска станица Екос петрол. У источном делу овог грађевинског блока је ДОО Бујом- export, који се бави откупом и извозом трупца за фурнир.</p>

Такође су у оба грађевинска блока присутни објекти намењени пословању као пратећи садржаји радној и стамбеној зони.

Станице за снабдевањем горивом

Унапређивати постојеће, формиране у виду посебног комплекса или као део комплекса у складу са условима градње прописаним за зону којој припадају.

ЗОНА ПОСЛОВАЊА (ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ)

- **Доминантна намена:** Комерцијално-пословна делатност (тржни центар, хипермаркет, велетрговина, мешовито пословање, услужне делатности, изложбени салон, продајни простор и сл.).

- **Регулациона и грађевинска линија** дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације;

- **Минимално растојање нових објеката од бочних и задње границе парцеле** је 1/2 висине објекта, а не мање од 5,00м;

- **Максимални индекс заузетости** парцеле је 50%;

- **Максимални индекс изграђености** парцеле 2,2;

- **Максимална дозвољена спратност** објеката је П+2 (приземље и два спрата) или П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље);

- Објекте градити као слободностојеће, у случају формирања комплекса дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, као и помоћних објеката;

- **Минимална површина грађевинске парцеле** за зону пословања је 800м²;

- Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; **минимална ширина фронта -парцеле према улици је 16,00м;**

- **Саобраћајне површине** могу заузимати максимално 25% парцеле;

- **Зелене површине** требају заузимати минимално 25%.

- **Грађевинске парцеле могу се ограђивати** зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара).

Пословање (централни садржаји) решава се на комплексима предвиђеним за ту намену, и у оквиру зоне становања као посебни објекти или у склопу стамбених објеката као компатибилне намене под условом да не угрожавају претежну намену и животну средину. За постојеће комплексе бензинских станице предвиђа се даље унапређење технологије у циљу заштите животне средине.

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клуpe, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос

са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Графичким прилогом бр.5 - План намене површина, дефинисана је доминантна намена као основна намена. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 10.

Табела 10 - Табела основних и компатибилних намена

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

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени. 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.

Индекс изграђености

Према ИДР.... 0,36

Индекс заузетости %

Према ИДР.....32,13%

Паркирање

Паркирање решити према нормативима из Плана генералне регулације 8 - "Његошева" („Сл. гласник града Лесковца“, бр.18/15):

Места за паркирање

- места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (објекат пословне или производне намене);
- најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50м и означавају се знаком приступачности;
- број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:

- на паркиралиштима уз пословне, производне 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.

- **Паркирање** решавати на грађевинској парцели у нивоу – партерно или у габариту објекта. Изузетно паркирање се може решавати и етажно – у сутеренској или подземној етажи. 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 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен
	Комунална предузећа	м ² запослен
	Агенције	м ² запослен
	Пословни простор	м ² запослен
	Банке, поште	м ² запослен
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету
	Индустрија	м ² запослен
	Електросервис	м ² запослен
	Занатске радње	м ² запослен
	Магацини и складишта	запослен

	Продавнице	Робне куће	м ² запослен	
		Супермаркети	м ²	
		Мешовита трговина	м ²	
		Млекара, продавница хлеба	м ²	
		Посластичарница	м ²	
		Дуван, новине	м ²	
		Пијаца	тезга	
		Техничка роба	м ²	
	Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	
		Диско клуб	столови	
		Хотели А и Б категорије	собе	
кревети				
Спратност објекта	П (приземље).			
Габарит објекта, БРГП / дужина	Према ситуационом плану 11,00 x 6,00m; БРГП=66,00m ² .			
Регулациона и грађевинска линија	Планирани објекат према ситуационом плану не прелази грађевинску линију која је по плану постављена на 10m од регулационе линије.			
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења планирани објекат је удаљен 5,00m од суседне КП бр.6031/5 и 6031/2 КО Лесковац.			
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења.			
Висинске коте	Према ИДР.			
Кров	Према плану препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.			

Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	/
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према општим правилима грађења, грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање - <i>Грађевинска структура</i> треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. <i>Обрада</i> објекта треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објекта могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз објекту	Према ИДР из ул. Његошева, са постојећег саобраћајног прикључка, поштујући режим и безбедност саобраћаја у улици Његошевој. (Према плану 2.2.2. <i>Саобраћај и саобраћајна инфраструктура, Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре</i> , улица Његошева се поклапа са правцем пружања државног пута IIБ реда број 437 - Лесковац - Горње Драговље. Габарит улице је реализован са четири коловозне траке, бицикличке траке и обостраним тротоарима. Постојећи прикључци на ову улицу се задржавају, а нових нема).
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Решити у склопу предметне КП бр. 6031/1 КО Лесковац. Према општим правилима грађења, одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	Према плану зелене површине требају заузимати минимално 25%.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих инфраструктурних објекта. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.

	<i>Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи</i>	
	Превентивно штитити планиране активности /првенствено у пословним и комерцијалним комплексима/ у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења.	
Заштита од потреса	У циљу заштите од земљотреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).	
Енергетска ефикасност	/	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни део локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	/
ТТ услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу заштите животне средине и заштите природе	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input checked="" type="checkbox"/>	Обавештење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, бр. 09/19, бр. 217-14841/17 од 26.10.2017.год., ROP-LES-28479-LOCH-2/2017.
Услови постављања инсталација у зони Државног пута	<input type="checkbox"/>	/
Услови за прикључење на систем даљинског грејања	<input type="checkbox"/>	/
Водни услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови заштите културних добара	<input type="checkbox"/>	/
Услови у вези са одбраном	<input type="checkbox"/>	/

Услови за грађење у железничком подручју	<input type="checkbox"/>	/
Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада	<input type="checkbox"/>	/
Други услови за пројектовање и прикључење	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут, бр.5722 од 02.11.2017.год., издати од стране ЈП "Урбанизам и изградња" Лесковац, Трг револуције бр.45, Лесковац.
Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145 Закона		
1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр, 113/2015 и 96/2016);	<input type="checkbox"/>	
2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);	<input type="checkbox"/>	
<u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	Прилаже се у склопу пројекта за грађевинску дозволу

<p><u>документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</u></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електроенергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p>	□	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	
	Пројектант	Биро за пројектовање и извођење грађевинских и других објекта "Ингком", ул. Војводе Мишића бб, Лесковац.
	Број техничке документације	08/2017 од 18.08.2017.год.
Рок важења локацијских услова	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.	
Напомене	<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 ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</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).</p> <p>Скодно члану 8ђ 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), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б 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>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) 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>Локацијске услове доставити</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
<p>Такса</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр.3 и бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од $66\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2 = \underline{5.742,00 \text{ дин.}}$</p>

<p>Наведени износ уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058, у корист града Лесковца и доказ о уплати приложити у склопу ЦЕОП-а - предмета ROP-LES-28479-LOCH-2/2017.</p>		
<p>Обрађивач предмета</p>	<p>Шеф одсека за обједињену процедуру</p>	<p>Шеф одељења за урбанизам</p>
<p>Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Душанка Здравковић, дипл.прав.</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p> <p>*место за електронски потпис</p>