

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 реконструкцију и санацију индустријских зграда – радионица,
и то зграде-објекта бр.1 и зграде-објекта бр.2
у оквиру некадашњег комплекса „Југекспрес“
на КП бр. 15211 КО Лесковац у Лесковцу**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-35449-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-330/17-02; - захтев примљен 13.11.2017. год. -датум издавања: 11.12.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и санацију индустријских зграда – радионица, и то зграде-објекта бр.1 и зграде-објекта бр.2 у оквиру некадашњег комплекса „Југекспрес“ на КП бр. 15211 КО Лесковац у Лесковцу
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Град Лесковац, Ул. Пана Ђукића бр. 9-11, Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	-Површина КП бр. 15211 КО Лесковац = 16 983 м ² На основу уверења издатог од стране РГЗ СКН Лесковац 20.11.2017. год.
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 348 од августа 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење бр. 2244/2017-IV од 22.03.2017. год.
	Пуномоћник	ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, Трг Револуције бр.45, 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>	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-403/2017 од 20.11.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-403/2017 од 20.11.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12)</p>
<p>Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)</p>	<p>Објекат 1 и 2 Индустијске зграде</p> <p>Објашњење: Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.</p> <p>Додатни критеријум: Радионице преко 400м²</p> <p>Класификациони број: 125102</p> <p>Категорија :В</p> <p>Учешће у укупној површини објекта:100,00 %</p>
<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>-Врста земљишта-изграђено градско грађевинско земљиште</p>
<p>Потреба за пренаменом земљишта</p>	<p>/</p>
<p>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. 15211 КО Лесковац, налази се у блоку 54, у зони-целини 1 радна зона "Невена", за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p> <p>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>➤ 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;</p>	

- 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 табелом основних и компатибилних намена;

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

- 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 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 усађена 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 (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 1000m²; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 20m;
 - 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 16m;
 - 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 (*заштитни 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 (саобараћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

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 оградавати 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.

Опис планиране доградње објекта на предметној катастарској парцели на основу захтева инвеститора и Идејног решења бр. 03/2016 од марта 2016.год. (које је урађено од стране "АБР"д.о.о. за пројектовање, инжењеринг, производњу, промет робе и услуга - Ниш, потписано од стране одговорног лица пројектанта Братислава Рудића и главног и одговорног пројектанта Александре Цекић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 G463 08), у сагласности је са условима и правилима грађења из Плана генералне регулације 16 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 9/2012).

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- 0,21-задржава се постојећи
Индекс заузетости %	Планирно стање- 20,68 %-задржава се постојећи
Намена објекта	Индустријске зграде-радионице
ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ	<p>укупна површина парцеле/парцела: 16982 м2</p> <p>укупна БРГП надземно: Хала 1: 2614,00 м2 Хала 2: 1012,36 м2</p> <p>укупна БРУТО изграђена површина: Хала 1: 2614,00 м2 Хала 2: 1012,36 м2</p> <p>укупна НЕТО површина: Хала 1: 2417,67 м2 Хала 2: 892,07 м2</p> <p>површина приземља: Хала 1: 2417,67 м2 Хала 2: 810,39 м2</p> <p>површина земљишта под објектом/заузетост: Хала 1: 2614,00 м2 Хала 2: 898,36 м2</p> <p>спратност (надземних и подземних етажа): П</p> <p>спратна висина: Хала 1: 6,55 м Хала 2: 6,50 м</p> <p>број функционалних јединица:2</p> <p>материјализација фасаде: опека и армирани бетон са слојем термоизолације</p> <p>оријентација слемена: север - југ</p> <p>нагиб крова: 6° - 7°</p> <p>материјализација крова: сендвич панел</p> <p>индекс заузетости-постојећи=планирани: 20,68 %</p>

	индекс изграђености-постојећи=планирани: 0,21	
Положај објекта на парцели:	У свему према идејном решењу бр. 348 од августа 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
Регулациона и грађевинска линија	Као у графичком прилогу идејног решења и у складу са графичким прилогом ПГР-а 16- план регулације и нивелације	
Прилаз објекту и парцели	Постојећи, са јужне стране комплекса	
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	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	Фасадни панел и полуструктурална фасада	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-фазно	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Паркирање	Постојеће	
Зеленило	Постојеће	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ		
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење од 01.12.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на канализациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење од 01.12.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Мере заштите од пожара:	У складу са издатим бр. 217-16238/17 од 24.11.2017. год. издатим од стране Одељења за	

	ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима за пројектовање и прикључење бр. 327365/1 од 07.12.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш "Електродистрибуција Лесковац
Услови управљача пута	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 6346 од 30.11.2017. год. издати од стране ЈП Урбанизам и изградња 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:	
<p>-На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Идејног пројекта у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова на основу члана 145. 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>-Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење бр. 348 од августа 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Лужноморавских бригада бр. 95, Лесковац</p> <p>-ИДП-Идејни пројекат 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>	

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 града Лесковца Тар. бр. 8 (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15) такса за израду ових услова није наплаћена.	
Обрађивач: дипл. инг. арх. Љубић Жарко	Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка	Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка