

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), Плана генералне регулације 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 08/15), и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације на КП бр. 6223/17, 6223/18 и 6230 КО Лесковац, бр. потврде одељења за урбанизам :350-429/17-02 од 22.12.2017. год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу постојећег привредно-производног објекта изградњом индустријске зграде на КП бр. 6223/17, 6223/18 и 6230 КО Лесковац

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-40028-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-357/17-02; - захтев примљен 26.12.2017. год. - датум издавања 09.02.2018. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за доградњу постојећег привредно-производног објекта изградњом индустријске зграде на КП бр. 6223/17, 6223/18 и 6230 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	„Браћа Ђокић“ ДОО, Ул. Божидара Величковића бр. 79, Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	Површина грађевинске парцеле која се састоји од КП бр. 6223/17, 6223/18 и 6230 КО Лесковац П= 6740 м ² На основу уверења издатог од стране РГЗ СКН Лесковац 09.01.2018. год.
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење
	Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	-Копија катастарског плана вода бр. 952-04-8/2018 од 09.01.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. 952-04-8/2018 од 09.01.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.

Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Божидара Величковића бр. 79, Лесковац
Плански основ	<p>-План генералне регулације 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 08/15)</p> <p>-Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације на КП бр. 6223/17, 6223/18 и 6230 КО Лесковац, бр. потврде одељења за урбанизам :350-429/17-02 од 22.12.2017. год.</p>
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>класификациона ознака: 125103 – Индустијске зграде (наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу – све осим радионица)</p> <p>-100 %, категорија В</p>
Постојећа врста земљишта	-Врста земљишта-изграђено градско грађевинско земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	/
<p align="center">Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 8- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 08/15), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p><u>ЗОНА ПРИВРЕЂИВАЊА/РАДНА ЗОНА</u></p> <p>Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације;</p> <p>Даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;</p> <p>Постојећи привредних комплекса могу да се трансформишу у терцијарне делатности: пословање, трговина, угоститељство, занатске радионице и складишта и сл.;</p> <p><i>Минимална површина грађевинске парцеле за зону пословања је 1000м2;</i></p> <p>Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; <i>минимална ширина фронта - парцеле према улици је 20,00м;</i></p> <p><i>Код реактивирања и трансформације постојећих комплекса (доградња или нова изградња) важи следеће:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Максимални индекс заузетости парцеле је 60%;</i> - <i>Максимални индекс изграђености парцеле је 2,2;</i> - <i>Максимална спратност је П+2 (приземље и два спрата);</i> - <i>Технолошке и саобраћајне површине могу заузимати максимално 25% парцеле;</i> - <i>Зелене површине требају заузимати минимално 15%.</i> <p><i>За нове комплексе важи следеће:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Максимални индекс заузетости парцеле је 50%;</i> - <i>Максимални индекс изграђености парцеле је 2,0;</i> - <i>Максимална спратност је П+2 (приземље и два спрата);</i> - <i>Технолошке и саобраћајне површине могу заузимати максимално 25% парцеле;</i> - <i>Зелене површине требају заузимати минимално 15%.</i> <p><i>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. Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом.</i></p> <p><i>Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су</i></p>	

најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену радне зоне.

У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница.

Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00м.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,50м за једносмерну комуникацију, односно 6,00м за двосмерно кретање возила.

Ограђивање - Грађевинске парцеле у радној зони могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом према регулацији до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара). Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,20м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16,00м; за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

У оквиру комплекса предвидети *простор за плато*, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада.

Уз границе парцела где нису изграђени објекти формирати ободне *зелене површине* које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

○ **Радна зона 4 - "58" ц**

Ознаком ц су обележени простори који су у директно наслоњени на зону становања, у блоку 58 (дато на графичком прилогу бр. 5 – План намене површина).

- *Доминантна намена*: Привређивање - задржавају се постојеће намене: мала привреда, трговина, стоваришта и сл.

- За неизграђене просторе предлаже се као планирана намена привредна делатност малих и средњих предузећа.

- *Пратеће намене*: Мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), услужне делатности (складишта, објекти услужно-сервисног карактера и сл.), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа:

Индекс изграђености	Планирно стање- 0,92
Индекс заузетости %	Планирно стање- 49,960%-макс 50%
Намена објекта	индустријски објекат за прераду меса
Хоризонтални габарит	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац
Спратност објекта	Планирана: П +2 (приземље и два спрата)
Опис планираног објекта	Димензије објекта: -Укупна БРГП надземно планиране индустријске зграда: 3407,28 м ² -Остали објекти на парцелама: 2798 м ²

	<p>укупна БРУТО изграђена површина: -укупна НЕТО површина:3223,26 м² површина приземља: 1100,46 м² површина земљишта под објектом/заузетост: Индустријска зграда: 1159,26 м² Остали објекти на парцелама: 2208 м²</p> <p>-спратност (надземних и подземних етажа):П+2 -апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: спратна висина: приземље: 5,05 м спрат: 4,00 м -број паркинг места: укупан број предвиђених паркинг места је 23 за путничке аутомобиле и 1 паркинг место за камионе, камионе са приколицом или камионе са полуприколицом (шлепере).</p> <p>материјализација објекта: -материјализација фасаде:сендвич панел -оријентација слемена:исток - запад -нагиб крова:6° -материјализација крова:сендвич панел процент зелених површина:15,40 %</p>	
Положај објекта на парцели:	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
Регулациона и грађевинска линија	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
Прилаз објекту и парцели	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
Међусобна удаљеност објекта и суседних парцела	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
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 свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем, цео комплекс	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ		
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 17.01.2018. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на фекалну канализациону мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 17.01.2018. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Мере заштите од пожара:	У складу са издатим бр. 217-412/18 од 12.01.2018. год. издатим од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту	
Саобраћај:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење јавни пут бр. 195 од 23.01.2018. год. издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац	
Прикључак на телекомуникациону мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење, бр 7157-14158/4-2018 од 19.01.2017. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд	
Водни услови:	У складу са издатим водним условима бр. 307/1 од 24.01.2018. год. издатим од стране ЈВП Србија воде Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш	
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 8о.0.0.0-Д.10.02-24360/1-18 од 25.01.2018. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС	

	Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " ,Електродистрибуција Лесковац, уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова наведених у овим условима.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Заштита животне средине:	Прибавити Мишљење Одељења за заштиту животне средине о потреби израде студије процене утицаја на животну средину, и исту приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе уколико је иста потребна.
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).
Израда пројектне документације:	-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), као и са чланаом 128а став 2. 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), односно да главни пројекатант испуњава мора да испуњава услове за одговорног пројектанта.
НАПОМЕНА:	
<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>-Саставни део ових локацијских услова је идејно решење бр. 359 од децембра 2017. год. урађено од стране „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Д.О.О. Ул. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац</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>		
<p>Рок важности:</p>	<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>Таксе:</p>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи: 136291 динара (словима- сто тридесет шест хиљада двеста деведесет један динар)- (3407,28 м² x 40 дин/м² =136291 динара) 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.</p>	
<p>Обрађивач: дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка</p>	<p>Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>