

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа,
Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-20779-LOC-2/2018

Заводни бр.: 353-290/2018-02

Датум: 24.08.2018.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву "ВИМ-ТЕХ" ДОО Лесковац, Ђорђа Стаменковића број 4, град Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника Душана Стојковића из Лесковца, за издавање локацијских услова за изградњу складишта (два објекта) – магацинских простора у функцији производног објекта за производњу ужади, канапа, плетеница и мрежа, на основу члана 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), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015) и ППР-а 13 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишта – магацинских простора у функцији производног објекта за производњу ужади, канапа, плетеница и мрежа на КП бр. 2080/1, 2080/2, 2080/3, 2081/2, 2081/3 и 2081/4 КО Лесковац у Лесковцу
-(негативни локацијски услови)-

"ВИМ-ТЕХ" ДОО Лесковац, Ђорђа Стаменковића број 4, град Лесковац, поднео је дана 20.08.2018. год. преко пуномоћника Душана Стојковића из Лесковца, захтев за издавање локацијских услова за изградњу складишта – магацинских простора у функцији производног објекта за производњу ужади, канапа, плетеница и мрежа на КП бр. 2080/1, 2080/2, 2080/3, 2081/2, 2081/3 и 2081/4 КО Лесковац у Лесковцу.

Уз захтев је поднео следећу документацију:

-Идејно решење са главном свеском бр. 50/18 од јула 2018. год. урађено од стране ARCHBOX Лесковац, Бироа за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг, Булевар Ослобођења бб, које је саставни део ових локацијских услова.

-Пуномоћје

-Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози

-Доказе о плаћеним таксама за захтев и ЦЕОП

-Сагласност суседа, корисника КП бр. 2105 КО Лесковац

Предметне КП бр. 2080/1, 2080/2, 2080/3, 2081/2, 2081/3 и 2081/4 КО Лесковац у Лесковцу, односно парцеле на којима је планирана градња објеката, налази се у обухвату План генералне регулације 7 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) у Лесковцу, у блоку 57, у целини ЗГ, за коју важе следећа правила из планског документа:

Зона привређивања у радним зонама и зона пословања – централних делатности:

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;

Заједничка правила за све зоне

- Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

- *Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара* прописана је у поглављу 2.5.

- *Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију*

Хоризонтална регулација је дефинисана у прилогу 5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Подземна грађевинска линија -може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију. У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25м, односно 50м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека.

- *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.

Табела 13 -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
Угоститељск и објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5

	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8

- *Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени*

Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м².

- *Уређење грађевинских парцела и оградавање*

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. Грађевинске парцеле у **стамбеној зони** могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у **радној зони** зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине у стамбеној зони 1,40m и у радној зони 2,20m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

ЗОНА 3 /подзоне 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3ђ и 3е/ –Привређивање у радној зони „Његошева“

У оквиру зоне доминантна намена је привређивање где се примењују следећа правила:

- задржавају се постојеће намене: мала привреда, трговина, стоваришта и сл.;
- скоро у потпуности угашена индустријска делатност (дрвна, текстилна, електроиндустрија и др.) се може реактивирати на овом простору; уз увођење нових производних програма према захтевима тржишта и технологија које не ремете еколошке услове окружења;
- за неизграђене просторе (источни део зоне дуж државног пута I реда број 1 и централни део зоне –западно од Ул. Индустријске), предлаже се као планирана намена привредна делатност малих и средњих предузећа;
- пратеће намене: мешовито пословање, услужне делатности, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;
- даља разрада простора према следећим условима:

Код реактивирања и трансформације постојећих комплекса важи следеће:

- код доградње или нове изградње у оквиру постојећих комплекса макс. степен заузетости је 60%;
- индекс изграђености парцеле макс. 2,2;
- спратност макс. П+2 (до 12м –осим технолошких објеката);
- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;
- зелене површине мин. 15%;

За нове комплексе важи следеће:

- индекс заузетости парцеле је мах. 50%;
- индекс изграђености парцеле макс. 2,0;
- спратност макс. П+2;
- технолошке и саобраћајне површине мах. 25%;
- зелене површине мин. 25%.

Напред наведени услови представљају смернице за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде одређеног, северног дела простора подзоне 3е.

ЗОНА 5 –Пословање /централне делатности/

Подзоне 5а, 5б и 5в

Дозвољава се формирање зоне изградњом дефинисаних подзона које у последњој фази реализације треба да чине јединствену целину. Није дозвољен прилаз са Булевара Николе Пашића већ преко саобраћајница које су формиране у залеђу зоне која се гради по следећим условима:

- Доминантна намена: комерцијално-пословна делатност (тржни центар, хипермаркет, велетрговина, мешовито пословање, услужне делатности, изложбени салон, продајни простор и сл.).
- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5 m, а у складу са графичким прилогом 5.;
- Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5 m;
- Максимални индекс заузетости парцеле је 50%;
- Максимални индекс изграђености парцеле 2,2;
- Максимална дозвољена спратност објекта је П+2;
- Објекте градити као слободностојеће;
- У случају формирања комплекса дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, као и помоћних објеката;
- Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; минимална ширина фронта - парцеле према улици је 20,00 m;
- Саобраћајне површине могу заузимати мах. 25% парцеле;
- Зелене површине требају заузимати мин. 25%.

Напред наведени услови представљају смернице за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде простора подзоне 5а.

Увидом у плански документ, План генералне регулације 7 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) и достављену техничку документацију - Идејно решење са главном свеском бр. 50/18 од јула 2018. год. урађено од стране ARCHBOX Лесковац, које је саставни део ових локацијских услова, сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015), **констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, односно да захтев није у складу са горе наведеним планским документом из следећих разлога:**

- планирани колски прилаз грађевинској парцели са југоисточне стране нема директну везу са јавном површином планиране саобраћајнице по планском документу у делу прилаза, већ се остварује преко дела КП бр. 2082 КО Лесковац, која не представља планирану јавну површину у делу између регулације планиране саобраћајнице и КП бр.2081/1 КО Лесковац, па на основу члана 2. став 20. 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) нису испуњени услови за планирану изградњу.

-осим наведеног, провером приложеног Идејног решења уочене су неправилности, односно приложено Идејно решење бр. 50/18 од јула 2018. год. урађено од стране ARCHBOX Лесковац, Бироа за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг, Булевар Ослобођења бб, истог је броја и датума израде, а различитог садржаја као и Идејно решење приложено у захтеву за издавање локацијских услова од 20.07.2018. год. бр. предмета ROP-LES-20779-LOC-1/2018, заводни број 353-263/18-02.

-такође Идејно решење бр. 50/18 од јула 2018. год. урађено од стране ARCHBOX Лесковац, Бироа за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг, Булевар Ослобођења бб, које је приложено уз захтев, није израђено у складу са Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016) из разлога што прилог 3. главне свеске -решење о одређивању главног пројектанта није потписан од стране инвеститора, односно инвеститор није ни наведен као лице које одређује главног пројектанта, а како је предвиђено наведеним правилником.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном градском већу града Лесковца путем Централног електронског система обједињене процедуре, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Градске управе Града Лесковца, бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач

Жарко Љубић, дипл.инж.арх.

Шеф одељења за урбанизам

Стојановић Жикица, дипл. економиста