

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

На основу члана 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), члана 2. и 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016) и Плана генералне регулације 7 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишта(два објекта) – 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

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- ROP-LES-25315-LOC-1/2018; - заводни бр. 353-297/18-02; - захтев примљен 29.08.2018. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- ROP-LES-25315-LOC-1/2018; - заводни бр. 353-297/18-02; - захтев примљен 04.10.2018. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу складишта (два објекта) – 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
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	"ВИМ-ТЕХ" ДОО Лесковац, Ул. Ђорђа Стаменковића број 4, град Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 2080/1, 2080/2, 2080/3, 2081/2, 2081/3 и 2081/4 КО Лесковац укупне површине 10 216 m ² . (Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 17.09.2018. год.)
	Документација приложена уз захтев	- ИДР -Идејно решење са главном свеском бр. 50-1/18 од августа 2018. год. урађено од стране "ARCHBOX"Лесковац, Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг, Булевар Ослобођења бб , саставни је део ових локацијских услова.
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	- Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 17.09.2018. год. -Копија катастарског плана водова бр.952-04-065-4450/2018 од 17.09.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности	

	Лесковац. -Копија плана бр.952-04-065-4450/2018 од 17.09.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Ђорђа Стаменковића број 4, град Лесковац
Плански основ	Плана генералне регулације 7 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13)
Намена земљишта на основу планског документа:	Грађевинско земљиште
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	Доминантна намена: Назив: Затворена складишта- специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама Класификациони број: 125221 Категорија : Б Учешће у укупној површини објекта: 100 %
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p align="center">Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 7 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13)</p> <p>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:</p> <p>Зона привређивања у радним зонама и зона пословања – централних делатности:</p> <p>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;</p> <p>Заједничка правила за све зоне</p> <ul style="list-style-type: none"> - Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција. - <i>Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара</i> прописана је у поглављу 2.5. - <i>Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију</i> <p><i>Хоризонтална регулација</i> је дефинисана у прилогу 5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: <u>Надземна грађевинска линија</u> -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%). <u>Подземна грађевинска линија</u> -може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију. <u>У заштитном пружном појасу</u> не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25м, односно 50м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Паркирање</i> -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 паркинга 	

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
Угоститељски 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 оградивање*

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 оградивати 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 отворати 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

<p>мање од 5 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Максимални индекс заузетости парцеле је 50%; - Максимални индекс изграђености парцеле 2,2; - Максимална дозвољена спратност објеката 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%. <p>Напред наведени услови представљају смернице за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде простора подзоне 5а.</p>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА- ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ:	
Индекс изграђености	планирани-0.60 мах планом предвиђен-2.2
Индекс заузетости %	планирани-50 % мах планом предвиђен-60 %
Намена објеката	складиште- магацински простор
Тип објеката	Слободностојећи
Хоризонтални габарити објеката	У складу са ИДР -Идејним решењем са главном свеском бр. 50-1/18 од августа 2018. год. урађеним од стране "ARCHBOX"Лесковац
Спратност објеката	Планирана-П и П+1 (приземље и приземље и спрат)
Површине објекта	<p>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА:</p> <p>Складиште бр. 1 позиционирано у североисточном делу парцеле</p> <p>-СПРАТНОСТ-П+1</p> <p>-ГАБАРИТ- ПРИЗЕМЉЕ-10,00 м x 60,25 м СПРАТ-10,00 м x 5,25 м</p> <p>-НЕТО-КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 569,31 м² СПРАТ 43,56 м² УКУПНО: 640,12 м²</p> <p>-БРУТО ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 602,50 м² СПРАТ: 52,50 м² УКУПНО: 655,00 м²</p>

	<p>Складиште бр. 2 позиционирано у југозападном делу парцеле</p> <p>-СПРАТНОСТ-П</p> <p>-ГАБАРИТ- ПРИЗЕМЉЕ-10,00 м x 60,25 м</p> <p>-НЕТО-КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 572,80 м² УКУПНО: 572,80 м²</p> <p>-БРУТО ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ ПРИЗЕМЉЕ 602,50 м² УКУПНО: 602,50 м²</p> <p>УКУПНО ОБЈЕКАТ 1 и 2:</p> <p>УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА 1 И 2: П=1257,50 м²</p> <p>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА 1 И 2: П=1212,92 м²</p> <p>ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД НОВОПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА : 1205 м²</p>	
Процент саобраћајних и технолошких површина:	25 %	
Процент зелених површина	25 %	
Регулациона и грађевинска линија	У складу са ИДР -Идејним решењем са главном свеском бр. 50-1/18 од августа 2018. год. урађеним од стране "ARCHBOX"Лесковац	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	У складу са ИДР -Идејним решењем са главном свеском бр. 50-1/18 од августа 2018. год. урађеним од стране "ARCHBOX"Лесковац	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	венца	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем,
Кров	У складу са идејним решењем	

Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са идејним решењем
Етапност изградње	Без фаза
Карактер (стални или привремени)	Стални
Прилаз објекту	У складу са идејним решењем ,а на основу и у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење на јавни пут бр. 4773 од 27.09.2018. год. издатих од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, преко КП бр. 14293/1 (потребна реализација недостајуће линијске инфраструктуре), односно алтернативно до напоменуте реализације, преко КП бр. 2082, 2086, 2062/3 КО Лесковац, обезбеђивањем законског права службености пролаза.
Паркирање	На парцели, отвореног типа, у складу са идејним решењем
Зеленило	У складу са идејним решењем
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 на комуналну инфраструктуру, бр. 89/2018 од 24.09.2018. 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. 89/2018 од 24.09.2018. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на телекомуникациону мрежу	/
Мере заштите од пожара	-Ускладу са Обавештењем бр. 217-13625/18 од 20.09.2018. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0-Д-10.02-268299-18 од 24.09.2018. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац
Прикључак на гасну дистрибутивну мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање бр. X/H-453 од 02.10.2018. год. издати од стране Југоросгаз Београд, уз напомену да је у пројекту за грађевинску

	дозволу неопходно испоштовати предметне услове и прописно удаљити објекте од гасоводне мреже.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Обезбеђење суседних објеката и инсталација	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу. Посебно обратити пажњу и испоштовати услове за пројектовање бр. X/H-453 од 02.10.2018. год. издати од стране Југоросгаз Београд, односно у пројекту за грађевинску дозволу прописно удаљити објекте од гасоводне мреже.
Заштита животне средине	/
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).
Парцелација:	Пре издавања захтева за употребну дозволу извршити спајање КП бр. 2080/1, 2080/2, 2080/3, 2081/2, 2081/3 и 2081/4 КО Лесковац
Прилаз парцели и објектима:	У складу са идејним решењем ,а на основу и у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење на јавни пут бр. 4773 од 27.09.2018. год. издатих од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, преко КП бр. 14293/1 (потребна реализација недостајуће линијске инфраструктуре), односно алтернативно до напоменуте реализације, преко КП бр. 2082, 2086, 2062/3 КО Лесковац, обезбеђивањем законског права службености пролаза.
Инжењерско-геолошки услови	/
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 решења о одобрењу за извођење радова.</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. 72/2018).</p> <p>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту или 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,</p>	

<p>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>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: 109 402 ,50 динара - (1257,50 x 87 дин/м² =109 402 ,50 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 локацијских услова.</p>
<p>Обрађивач: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.</p>	<p>Шеф одељења: Стојановић Жикица дипл. економиста</p>