

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву инвеститора ИГМ “Младост” д.о.о. ул. Пушкинова бб, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Жарка Љубића, одговорног лица бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству “Инкопројект планирање”, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, за издавање локацијских услова на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 113/2015, 96/2016, 120/2017 и 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 18 (с6) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације 8 (“Службени гласник града Лесковца”, бр.18/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и пренамену постојећег објекта бр. 28
(стално наткривено складиште се пренамењује у затворено складиште),
спратности П, са доградњом (без промене постојеће спратности),
на КП.бр. 6366/1 КО Лесковац**

Број предмета	ROP-LES-30226-LOC-1/2019 (одбачен закључком); ROP-LES-30226-LOCH-2/2019 (усаглашени захтев); заводни бр. 353-298/19-02.	
Датум подношења захтева	17.10.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	28.10.2019.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	ИГМ “Младост” д.о.о.
	Адреса	ул. Пушкинова бб, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Жарко Љубић, одговорно лице бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству “Инкопројект планирање”.

	Адреса	ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.	
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".	
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.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско – топографски план од новембра 2018. године израђен од стране доо "Геоагент" Ниш;	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	КП.бр. 6366/1 КО Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бр. РОП-LES-30226-LOCH-2/2019 прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-16708/2019 од 23.10.2019.год., издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-16708/2019 од 23.10.2019.год., издата од РГЗ - Одељење за катастар водова Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 23.10.2019.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
	6366/1 КО	Лесковац	86 276,00 m ²

Подаци о постојећим објектима на парцели	
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	На предметној катастарској парцели КП.бр. 6366/1 КО Лесковац, према катастарско-топографском плану и ситуационом плану идејног решења, постоје изграђене физичке структуре које су део индустријског комплекса грађевинског материјала.
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања Према Идејном решењу - графички прилог број 6 (Планирано стање - ситуационо решење) – део оgrade испред улаза у планрани објекат предвиђен је за уклањање.
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима	
Сажети технички опис из идејног решења	<p>ОПШТИ ДЕО Идејно решење је урађено на основу пројектног задатка, састављеног од стране инвеститора и пројектаната. При изради техничке документације пројектант се руководи важећим прописима у време израде пројекта. Предмет Идејног решења је реконструкција и пренамена постојећег наткривеног складишта спратности П (објекат бр. 28) у затворено складиште, при чему се врши и његова доградња, уз задржавање постојеће спратности. Предметни објекат налази се на к.п.бр. 6366/1 КО Лесковац, у оквиру зоне привређивања - радне зоне број 4 – "58", обухваћене ПГР-ом 8.</p> <p>Опис постојећег стања: Предмет пројекта је објекат бр. 28 чија намена тренутно одговара наткривеном складишту и има бруто површину од 207 m². Налази се на к.п.бр. 6366/1 КО Лесковац, ослоњен на објекат бр.1 који је лоциран на истој парцели. Објекат је спратности П. Објекат је фундиран на темељима самцима на дубини од 80cm, при чему су појединачне стопе повезане темељним гредама. На страни где се објекат бр.28 ослања на објекат бр. 1, стопе су изведене као асиметричне. Носећу конструкцију објекта чине аб стубови димензија 30*40cm. Кровну конструкцију објекта чини низ челична решетка на које се ослањају челичне рожњаче. Кровна конструкција је додатно укрупњена хоризонталним спреговима. Кров је једноводан, са нагибом 5°: кота слемена је 7.38 m, док је кота венца 6.38 m. Кровни покривач је у виду пластифицираног лима.</p> <p>Опис планираног стања: 1.1. Општи подаци о локацији објекта Предмет Идејног решења је реконструкција и промена намене постојећег објекта спратности П уз доградњу. Предметни објекат бр. 28 је оригинално пројектован као <i>наткривено складиште</i>, а овим идејним решењем се његова намена мења у <i>затворено складиште</i>, при чему се предметни објекат реконструише и дограђује, уз задржавање постојеће спратности П. Објекат је намењен за складиштење машина и</p>

алата. Предметни објекат (објекат бр. 28) се налази на кп.бр. 6366/1 КО Лесковац – ова катастарска парцела има површину од 86276 m². Грађевинска парцела је неправилног облика. Главни прилаз парцели је са северне стране из Пушкинове улице. На парцели постоје изграђене физичке структуре. Предметни објекат ће **након доградње** имати бруто развијену грађевинску површину од **977.47 m²** (постојеће 207.00 m² + доградња 770.47m²). Објекат који је предмет пренамене, реконструкције и доградње (објекат бр. 28) смештен је у југоисточном делу парцеле кп.бр. 6366/1 КО Лесковац и ослања се на објекат бр. 1. Након доградње која се предлаже овим идејним решењем, предметни објекат ће од најближег суседног објекта на парцели (објекта бр. 4) бити на минималном удаљењу од 4.02m.

Планирана удаљења од граница кп. бр. 6366/1 КО Лесковац су:

- Према источној граници парцеле на 40.83m;
- Према северној граници парцеле минимално на 178.89m;
- Према јужној граници парцеле минимално на 80.91m.

Глави прилаз објекту је са источне стране (и пешачки и колски).

Паркирање. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према *табели 11* из ПГР-а 8 („Сл. гл. града Лесковца“ бр.10/13), при чему је важећи норматив за паркирање дефинисан према намени комплекса и према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), члан 33. Норматив за **индустрију** предвиђа 1ПМ на 15÷50 запослених. Усвојен је норматив **1ПМ на 15 запослених**. У комплексу је стално запослено око 200 радника. Потребан број паркинг места у складу са усвојеним нормативом је $200/15 \approx 14$ ПМ. На парцели је **обезбеђено 18ПМ**, лоцираних уз улаз на предметну парцелу из Пушкинове улице. Према изјави инвеститора не планира се повећање броја радника, али је остављена резерва од 4ПМ. **При реконструкцији и доградњи објекта потребно је обезбедити стабилност и безбедност постојећих суседних објеката.**

ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА И ЗОНА СЕИЗМИЧНОСТИ, И ДРУГИХ УСЛОВА ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем се предвиђа доградња објекта је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Доминантни ветрови су из правца севера.

1.2. Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта **Обликовање објекта.**

Реконструкција објекта бр. 28 подразумева уклањање портала и зидова којима је предметни објекат тренутно затварен са источне стране. Планира се и уклањање једног стуба који је саставни део поменутог зида, ради бољег функционалног повезивања постојећег и планираног дела објекта. Планира се и затварање складишта са западне стране, односно зидање западног зида. Подразумева се да ће у статичком смислу бити предузете све мере неопходне за очување стабилности предметног објекта и планиране доградње.

Доградња (објекат бр. 28):

Објекат је сталног карактера. Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени

у складу са постојећим урбархитектонским условима локације. Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли из услова које је диктирала локација. У архитектури и обликовању објекта доминира једноставна форма фасадних равни, која је произашла из основне намене објекта. За фасаду дограђеног дела су коришћени панели у сивој боји. Форма објекта има за циљ да се интегрише у постојећи амбијент. Кров дограђеног дела је решен као једноводни, с тим што се састоји из два дела различитих висина: постојећи кров којим је наткривен предметни објекат се задржава и служи као модел за пројектовање крова над делом објекта који се дограђује. У делу где се предметни објекат ослања на објекат бр. 1 висина венца је +6.38m, а висина слемена +7.38m (у односу на референтну коту ±0.00m). Паралелно са венцем нижег дела објекта пружа се и слеме вишег дела објекта – висина слемена крова у овом делу је +10.97m, а висина венца је +9.91m. Нагиб кровних равни је 5°, са кровним покривачем у виду трапезастог пластифицираног лима. Кота готовог пода је узета за референтну нулту коту. Кота слемена објекта је +7.75m, +7.38m, +10.97m, а венца +6.38m, +9.91m.

Програмске и функционалне карактеристике.

Приземна етажа објекта је пројектована на коти ±0.00m (кота готовог пода). Након доградње, објекат бр. 28 ће у својој функционалној организацији садржати три просторије – складишта. Главни улази у објекат се налазе на источној страни. Складишта су организована тако да се прво улази у дограђени део (складиште бр.2), а затим у друго складиште (складиште бр. 1) која својим габаритом и положајем одговара постојећем објекту бр. 28. Приступ складишту бр.3 могућ је и из складишта бр.1 и из складишта бр 2.

1.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундарања и избору конструктивног система

Објекат се налази у 7. зони сеизмичности. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена и објекта у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан. Објекат који је предмет доградње се фундара на тракастим темељима и темељима самцима на дубини фундарања 80cm. Темљеви самци су повезани везним гредама. Планирани темљеви и везне греде су од армираног бетона. Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни систем са челичним стубовима $d=15/20\text{cm}$ и челичним гредама. Спољашњи зидови су планирани од зидних панела, $d=10\text{cm}$. Преградни зидови су од зидних панела. Кровна конструкција је планирана као једноводна челична конструкција, која се састоји из два дела – једног вишег и једног нижег. Нагиб обе кровне равни је 5°, са падом ка истоку. Нижи део крова је на западном делу објекта (наставља се на већ постојећи објекат и исте је висине), а виши део крова налази се на источној страни објекта. Овакво решење крова било је условљено висинама машина које ће се налазити у објекту. На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

1.4. ИНСТАЛАЦИЈЕ

Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних

	<p>предузећа.</p> <p>Снабдевање електричном енергијом. Из постојећих капацитета - нема потребе за повећавањем постојећих капацитета.</p> <p>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Није планирано прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу.</p> <p>Прикључење на телекомуникациону мрежу. Није планирано прикључење објекта на телекомуникациону мрежу.</p> <p>Грејање објекта Није планирано да се објекат греје.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "Б"; • Класификациона ознака: 125221 – специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама (до 1500м2 и П+1); • Учешће у укупној површини објекта: 100%.
Правила уређења и грађења	
<p>Плански основ</p>	<p>- План генералне регулације 8 ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15);</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према Плану генералне регулације 8 ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15), предметна КП.бр. 6366/1 КО Лесковац, на којој се планира реконструкција и пренамена постојећег објекта бр. 28 (стално наткривено складиште се пренамењује у затворено складиште),спратности П, са доградњом (без промене постојеће спратности), налази се у радној зони/пословање –привређивање радна зона 4 -"58".</p> <p>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 8 ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15):</p> <p>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне за које није предвиђена израда ПДР-а У планском обухвату целокупно земљиште је у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње за јавне и остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана.</p> <p><u>3.1.Грађевинско земљиште</u> Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију/препарцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и посебна правила).</p> <p><u>3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</u> Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројектом парцелације/препарцелације по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела датих</p>

овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене пожељно је да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. Величина грађевинске парцеле је утврђена према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне. Ширина грађевинске парцеле у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

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.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за цео обухват Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

Објекти остале намене

- **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.

- **Надземна грађевинска линија** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- **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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске

просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

- **Релативна висина објекта** - Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта; Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **Кота приземља објеката** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

- **Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија минимално 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Начин обезбеђивања приступа парцели** - Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50м.

- **Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката** - **Реконструкција** је могућа под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за зону становања; реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони, не може се дозволити доградња постојећег објекта. **Адаптација** постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

- **У заштитном пружном појасу** не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25,00м, односно 50,00м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека. Због просторних ограничења, а како је железничка пруга у насипу, предвиђена изградња објеката на растојању мањем од 25,00м, може се планирати на тај начин да се објекти поставе на удаљености не мањој од 6,00м од ножице насипа, али не мање од 12,00м од осе најближег колосека.

- **Грађевинска структура и обрада** – **архитектонско обликовање** - **Грађевинска структура** треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. **Обрада** објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима

и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

- **Одводњавање и нивелација** - 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.

- **Уређење грађевинских парцела и ограђивање** - Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање. Зидане и друге врсте ограде према правилима за зону којој припадају постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- **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 11 - 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 грађења 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 површином 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. Дозвољава се реконструкција свих врста инсталација, адаптација простора унутар постојећег габарита. За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12,00м².

ЗОНА ПРИВРЕЂИВАЊА/РАДНА ЗОНА

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

Даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;

Постојећи привредних комплекса могу да се трансформишу у терцијарне делатности: пословање, трговина, угоститељство, занатске радионице и складишта и сл.;

Минимална површина грађевинске парцеле за зону пословања је 1000м²;

Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; **минимална ширина фронта** -парцеле према улици је 20,00м;

-Код реактивирања и трансформације постојећих комплекса (доградња или нова изградња) важи следеће:

- **Максимални индекс заузетости** парцеле је 60%;

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

- **Максимална спратност** је П+2 (приземље и два спрата);
- **Технолошке и саобраћајне површине** могу заузимати максимално 25% парцеле;
- **Зелене површине** требају заузимати минимално 15%.

-**За нове комплексе** важи следеће:

- **Максимални индекс заузетости** парцеле је 50%;
- **Максимални индекс изграђености** парцеле је 2,0;
- **Максимална спратност** је П+2 (приземље и два спрата);
- **Технолошке и саобраћајне површине** могу заузимати максимално 25% парцеле;
- **Зелене површине** требају заузимати минимално 15%.

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.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су 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"**

○ **Радна зона 4 - "58" а**

Ознаком а су обележени девастирани и запуштени комплекси, који су у блоку 58, ДП Ресорт и Монтажа (који су у стечејном поступку) и сервисно продајни центар Top auto Service & Shop (дато на графичком прилогу бр. 5 – План намене површина).

- **Доминантна намена:** Привређивање.

- **Пратеће намене:** Мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), услужне делатности (складишта и привредна делатност малих и средњих предузећа), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Објекти на КП бр. 6007 КО Лесковац, где се налази сервисно продајни центар Top auto Service & Shop, се задржавају и даје им се могућност реконструкције, доградње, адаптације, санације и инвестиционо и текуће одржавање у складу са горе наведеним параметрима. За нову изградњу потребно је да буду испуњени горе наведени услови за минималну површину парцеле и минималну ширину фронта парцеле према улици.

○ **Радна зона 4 - "58" б**

Ознаком б је обележен простор јужно од комплекса **ИМГ Младост ДОО**, у блоку 58 (дато на графичком прилогу бр. 5 – План намене површина).

- **Доминантна намена:** Привређивање које је заступљено у виду производње.

- **Пратеће намене:** Мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

○ **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.

○ **Радна зона 4 - "58" д**

	<p>Ознаком д су обележени комплекси у блоку 58: ИМГ Младост ДОО, АД Интерлеминд, АД Ливница, РВВ, девастиран и запуштен ДП Леминд-Пролетер и у блоку 59 комплекс Металкомерц-а (Ливница Витко) (дато на графичком прилогу бр. 5 – План намене површина).</p> <p>- Доминантна намена: Привређивање - задржавају се постојеће намене: метална и грађевинска индустрија; уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења; складишта, сервиси, мала привреда.</p> <p>- Пратеће намене: Мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), услужне делатности (складишта, објекти услужно-сервисног карактера и привредна делатност малих и средњих предузећа), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.</p>
Габарит објекта, Бруто површина објекта Капацитет, дужина	<p>- Габарит објекта према идејном решењу;</p> <p>- Површина приземља предметног објекта бр. 28 – постојеће стање износи 207, 00 м²;</p> <p>- Површина дела који се дограђује износи 770.47 м²;</p> <p>- Површина приземља након доградње износи 977,47 м².</p>
Спратност објекта	<p>Према идејном решењу спратност новопројектованог објекта је П (приземље).</p>
Висинске коте	<p>Према идејном решењу:</p> <p>-Слеме: 7,38м,10,97м;</p> <p>-Венац: 6,38м,9,91 м.</p>
Кров	<p>Према идејном решењу:</p> <p>-Орјентација слемена: север-југ;</p> <p>-Нагиб крова: 5 °;</p> <p>-Материјализација крова: пластифицирани ТР лим.</p>
Број функционалних јединица/станова	<p>Према идејном решењу - 1 функционална јединица.</p>
Индекс изграђености	<p>Према идејном решењу.....0,257. (Према планском документу је мах. 2.2;).</p>
Индекс заузетости %	<p>Према идејном решењу.....25,27%. (Према планском документу је мах. 60%;).</p>

Зелене површине	Према идејном решењу.....26,44%. (Према планском документу - зелене површине мин. 15%;).
Саобраћајне површине	Према идејном решењу.....24,84%. (Према планском документу технолошке и саобраћајне површине могу заузимати максимално 25% парцеле).
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења.
Прилаз парцели и објекту	Према ситуационом плану идејног решења, са северне стране катастарске парцеле, одакле је омогућен колски и пешачки приступ.
Паркирање	Према идејном решењу 18 паркинг места на парцели.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Одводњавање	Површинске воде са КП бр. 6366/1 КО Лесковац, усмеравати слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са предметне парцеле не усмеравати према суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним

	парцелама.	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	/	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input type="checkbox"/>	Идејним решењем предвиђено је снабдевање електричном енергијом из постојећих капацитета – без повећања постојећих капацитета.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	Идејним решењем није планирано прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу.
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input checked="" type="checkbox"/>	Обавештење број 09.18.1 бр. 217-16001/19 од 29.10.2019. године, издато од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације 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	<input type="checkbox"/>	

<p><i>обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр, 113/2015, 96/2016 и 68/2019);</i></p> <p>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 <i>(према члану 48. 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, 67/2017, 72/2018 и 73/2019);</i></p> <p><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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017, 72/2018 и 73/2019);</u></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске 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 <i>(према члану 58. 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, 67/2017 72/2018 и 73/2019).</i></p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске 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 <i>(према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације</i></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p>
---	--	---

<p>према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 73/2019).</p>		
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 0 –16/10/2019 од октобра 2019. године.</p> <p>(0.Главна свеска бр. 0 –16/10/2019 и 1.Пројекат архитектуре 1 –16/10/2019)</p>	<p>Пројектант: Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање", ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.</p> <p>Одговорно лице пројекнта: Жарко Љубић</p> <p>Главни и одговорни пројектант: Жарко Љубић, дипл.инж.арх. (бр. лиценце 300 К945 12).</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p>Напомене</p>	<p>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 ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017, 72/2018 и 73/2019).</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, 145/2014,83/2018,31/2019 и 37/2019).</p> <p>Сходно 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, 145/2014,83/2018,31/2019 и 37/2019), 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</p>	

	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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).
Поука о правном леку	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. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 – 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.
Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
Такса	На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16"Сл. гласник града РС"бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр.одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од: 87дин./m ² x 977,47 m ² = <u>85 039,89 дин.</u> Наведени износ потребно је 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 за издавање ових локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а, потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-30226-LOCH-2/2019.
Обрађивач предмета Радмила Трајковић, дипл.инж.арх.	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.
	*место за електронски потпис