

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ  
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53 а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) , члана 10. став 1. и члана 12. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015), члана 7. став 3. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015) и ПГР-а 15-"Летекс", (Сл. гл. Града Лесковца, 10/13), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за доградњу постојећег објекта (производно-прехранбени објекат), изградњом складишта спратности II и административног дела спратности II+1, на КП бр. 994/1 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Текстилна бр. 38

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| <b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b> | 353-317/15-02 од 18.08.2015. године   | 28.09.2015. године |
| <b>Предмет</b>  | Локациски услови за доградњу постојећег објекта (производно-прехранбени објекат), изградњом складишта спратности II и административног дела спратности II+1, на КП бр. 994/1 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Текстилна бр. 38  |                    |
| <b>Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса</b>          | "Гранде Адриатик Фоод" Д.О.О. Лесковац, Ул. Текстилна бр. 38<br>("Grande Adriatic Food" D.O.O. Leskovac)  |                    |
| <b>Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле</b>     | КП бр. 994/1 КО Лесковац у Лесковцу, П=2530 м <sup>2</sup>  |                    |
| <b>Приложена документација у захтеву</b>                        | -Идејно решење бр.175/8 од августа 2015. год. урађено од стране Станковић инжењеринга ДОО из Лесковца, Ул. ЈМБГ бр.95<br>-Информација о локацији бр. 350-277/2014-02 од 22.05.2014. год.<br>-Сагласност хипотекарног повериоца за доградњу, Банке Интеса, бр.254 од 16.09.2014. год.<br>-Сагласност хипотекарног повериоца за доградњу, Банке Социете Генерале Србија, од 17.08.2015. год.<br>-Копија плана бр. 953-1/15-3056 од 12.08.2015. год. за КП бр. 994/1 КО Лесковац издата од стране СКН Лесковац<br>-Препис листа непокретности бр.17756 издат под бројем 953-1/15-3056 КО Лесковац од 12.08.2015. издат од стране СКН Лесковац<br>-Копија катастарског плана водова бр. 956-01-3/2015 од 13.01.2015. год<br>-Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.352-2/15-1 од 19.01.2015. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац<br>-Условна сагласност на урбанистичке услове за доградњу производно-прехранбеног објекта са пратећим административним делом, на КП бр. 994/1 КО Лесковац, издата од стране ПД за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток д.о.о." Ниш, Електродистрибуција Лесковац, бр. 97311 од 16.01.2015. год.<br>-Услови бр. хм-21 од 05.02.2015. год. издати од стране Југоросгаз Београд.<br>-Претходни технички услови ТК инфраструктуре, бр. 7157-14755/2-2015 од 26.01.2015. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд |                    |



|   |  |
|---|--|
| <p>Подаци прибавњени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 6. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)</p> | <p>-Копија плана бр. 953-1/15-3056 од 12.08.2015. год. за КП бр. 994/1 КО Лесковац издата од стране СКН Лесковац<br/>-Копија катастарског плана водова бр. 956-01-3/2015 од 13.01.2015. год</p>  |
| <p>Постојећа врста земљишта</p>   | <p>Градско грађевинско земљиште</p>  |
| <p>Постојећа намена парцеле у простору</p>  | <p>Парцела је изграђена и у функцији је индустриске прехранбене производње</p>   |
| <p>Класификација и категоризација објеката који се дограђује и задржава на парцели заједно са доградњом на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>   | <p><b>Доминантна намена: складишни простор</b><br/>-125221-Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама (до 1500 м<sup>2</sup> и П+1)-55%, спратност П, П бруто=352 м<sup>2</sup><br/><b>Пратећа намена: административни део</b><br/>-122011-Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе ( до 400 м<sup>2</sup> и П+2), спратност П+1, П бруто=2x145 м<sup>2</sup>=290 м<sup>2</sup></p>   |
| <p>Постојећи објекти на парцели</p>   | <p>Постојећи производни објекат прехранбене делатности, зграда прехранбене индустрије и производње пића-хладњача, П бруто 377 м<sup>2</sup>, спратности П,<br/>По класификацији -125103-Надкривене зграде које се употребљавају за индустриску производњу (све осим радионица)</p>   |
| <p>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</p>   | <p>На парцели нема објеката предвиђених за рушење</p>  |
| <p>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- ПГР 15-"Летекс", (Сл. гл. Града Лесковца,10/13)</p>                                      | <p><u>КП бр. 994/1 КО Лесковац се налази у зони 3-Радна зона северна, подзона 3б, на основу у ПГР-а 15- (Сл. гл. Града Лесковца,10/13), за коју важе следећа правила грађења-</u></p> <p><b>Зона 3 - РАДНА ЗОНА "СЕВЕРНА"</b></p> <p>Задржава се постојећа, доминантна намена - привређивање која је заступљена у виду прехранбене и текстилне 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> <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, и сл.), а у складу са приказаним у Табели 16.;</p> |





Дозвољене производне делатности унутар радне зоне морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја.

Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:

**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%;

**За нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:**

- индекс заузетости парцеле је макс. 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 макс. 20-40%;
- зелене површине мин. 40-20%;

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 10м;

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5м;

У радној зони "Северна" није дозвољена изградња следећих објеката, који угрожавају доминантну намену и то:

- **стамбени објекти**
- **стамбено-пословни објекти**
- **пословни и производни објекти**, који врстом и карактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

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 оријентациони;

У случају фазне реализације, максимална спратност мора бити ослађена са величином парцеле одређене за фазу, а фаза мора представљати независну функционалну целину;

За формирање нових комплекса у оквиру радних зона важи:

- 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;

Индустријски објекти не могу се градити на растојању ближем од 50 m; складишни, стамбени, пословни и др. објекти не могу се градити на растојању ближем од 25м, рачунајући од осе крајњег колосека (*заштитни пружни појас*);

На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора: изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина. Високо растиње мора бити на растојању, већем од 10м, у односу на осу колосека железничке пруге.

Колски прилази парцелама су мин. ширине 5м;

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, приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобраћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према табели 17.

Табела 17 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

| Објекти   | Тип објекта                     | Јединица мере                          | Једно паркинг место на: |
|---|---------------------------------|--|-------------------------|
| Администрација, индустрија, занатство, рекреација | Управно-административни објекат | м <sup>2</sup><br>запослен             | 40-60<br>5-7            |
|   | Комунална предузећа             | м <sup>2</sup><br>запослен             | 23-35<br>7-9            |
|   | Агенције                        | м <sup>2</sup><br>запослен             | 25-35<br>3-5            |
|   | Пословни простор                | м <sup>2</sup><br>запослен             | 45-60<br>7-9            |
|   | Спортски објекти                | гледалаца<br>према макс.<br>капацитету | 8-12                    |
|   | Индустрија                      | м <sup>2</sup><br>запослен             | 100-150<br>15-50        |
|   | Електросервис                   | м <sup>2</sup><br>запослен             | 30-60<br>4-6            |
|   | Занатске радње                  | м <sup>2</sup><br>запослен             | 60-80<br>3-5            |
|   | Магацини и складишта            | запослен                               | 3-5                     |
| Продавнице  | Супермаркети                    | м <sup>2</sup>                         | 50-80                   |
|   | Мешовита трговина               | м <sup>2</sup>                         | 20-40                   |
|   | Млекара, продавница хлеба       | м <sup>2</sup>                         | 30-600                  |
|   | Посластичарница                 | м <sup>2</sup>                         | 40-80                   |
|   | Дуван, новине                   | м <sup>2</sup>                         | 20-30                   |
|   | Пијаца                          | тезга                                  | 4-6                     |
|   | Техничка роба                   | м <sup>2</sup>                         | 25-50                   |
| Угоститељски објекти                              | Ресторан, гостионица, кафана    | седишта                                | 8-12                    |

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге





**Правила грађења и опис планиране доградње објекта на парцели на основу захтева инвеститора и Идејног решења бр.175/8 од августа 2015. год. урађено од стране Станковић инжењеринга ДОО из Лесковца, Ул. ЈМБГ бр.95 која су у сагласности са условима грађења из ПГР 15-"Летекс", (Сл. гл. Града Лесковца,10/13),**

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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.

**-Габарит планиране доградње објекта:**

у свему према Идејном решењу бр.175/8 од августа 2015. год. урађено од стране Станковић инжењеринга ДОО из Лесковца, Ул. ЈМБГ бр.95.

**-Правила грађења:**

**Складишни простор:**

-спратност П, максимална П+2 (до 16м)

-габарит: 16.00 м x 22.00 м

-П бруто= 352 м<sup>2</sup>

-П нето= 339 м<sup>2</sup>

-положај: дограђује се –наслања јужну страну постојећег објекта својом дужом страном и удаљен је својим најближим делом до регулационе линије 16.60 м

-спратна висина: 6.60 м, максимална 16м

-нагиб кровних равни: 6°

-пад кровних равни: север-југ

-материјал кровног покривача: сендвич панел

-кота слемена: 8.20 м

-кота пода: 0.00 м

-прилаз објекту: постојећи са јавне површине Ул. Текстилне, са колским прилазом постојеће ширине

-удаљење од регулационе линије 16.60 м, минималано 10.00 м

-материјализација: у свему као у идејном решењу,

**Административни део:**

-спратност П+1, максимална П+2 (до 16м)

-габарит: 10.60 м x 10.60 м + 3.50 м x 9.15 м

-П бруто приземља= 145 м<sup>2</sup>

-П бруто објекта= 290 м<sup>2</sup>

-положај: дограђује се –наслања јужну страну постојећег објекта својом дужом страном и удаљен је својим најближим делом до регулационе линије 13.00 м

-нагиб кровних равни: 6°

-пад кровних равни: север-југ

-материјал кровног покривача: сендвич панел

-кота венца: 6.95 м

-кота слемена: 8.15 м

-кота пода: 0.00 м

-прилаз објекту: постојећи са јавне површине Ул. Текстилне са колским прилазом постојеће ширине

-удаљење од регулационе линије 13.00 м, минималано 10.00 м

-удаљење од суседне КП бр. 995/1 КО Лесковац, са северне стране, 5.00 м

**-Бруто развијена грађевинска површина постојећег производног објекта прехранбене намене, спратности П: П бруто=377 м<sup>2</sup>**

**-Бруто развијена грађевинска површина планиране доградње-складишта и административног дела (свих етажа):**

**П бруто=352 м<sup>2</sup>+290 м<sup>2</sup>=642 м<sup>2</sup>**

**-Бруто развијена грађевинска површина надземних делова планиране доградње, складишта и административног дела (свих етажа), П бруто=352 м<sup>2</sup>+290 м<sup>2</sup>=642 м<sup>2</sup>**





-Укупна бруто површина свих објеката на парцели, постојећег производног објекта прехранбене намене и планиране доградње, магацина и анекса,  $P=377\text{ m}^2+352\text{ m}^2+290\text{ m}^2=1019\text{ m}^2$

- индекс изграђености : планирани 35.00 %, мах дозвољени 60 %

- индекс искоришћености : планирани 0.41, мах дозвољени 2

-Спратност:планирана П+1-за административни део и П за магацин, мах дозвољена П+1 (приземље и спрат)

-**К а р а к т е р**(стални или привремени):-стални

-Етапност изградње (цео објекат или део): **цео**

-**Хоризонтална регулација:** у свему према Идејном решењу бр.175/8 од августа 2015. год. урађено од стране Станковић инжењеринга ДОО из Лесковца, Ул. ЈМБГ бр.95

**Вертикална регулација:** у свему према Идејном решењу бр.175/8 од августа 2015. год. урађено од стране Станковић инжењеринга ДОО из Лесковца, Ул. ЈМБГ бр.95

**П о л о ж а ј:** у свему према Идејном решењу бр.31/15 од 21.05.2015. год. урађеним од стране Архитектонског студија Сунце из Лесковца

**Прилази објекту и парцели:** колски и пешачки прилаз парцели и објекту директан са јавне површине, са западне стране Ул. Текстилене

**Паркирање:** Паркирање решити и приказати у Изводу из пројекта и Пројекту за грађевинску дозволу на основу следећих норматива са тачним прорачуном броја ПМ :

|                                 |                            |                  |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|
| Управно-административни објекат | м <sup>2</sup><br>запослен | 40-60<br>5-7     |
| Магацини и складишта            | запослен                   | 3-5              |
| Индустрија                      | м <sup>2</sup><br>запослен | 100-150<br>15-50 |

**Услови за уређење грађевинске парцеле:**

- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;
- зелене површине мин. 15%;

**Право приговора:**

Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова

Услови прикључења и изградње инфраструктурне мреже, на основу члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)

-Технички услови за прикључење на електродистрибутивни електроенергетски систем бр. 10539611 од 31.08.2015. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш "Електродистрибуција Лесковац  
 -Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.352-42/15-1 од 28.08.2015. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац  
 -Услови за пројектовање и прикључење, бр. 7157-314274/2-2015 од 07.09.2015. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд  
 -Мишљење на услове у погледу мера заштите од пожара за израду техничке документације бр. 217-9908/15 од 03.09.2015. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-Одсека за превентивну заштиту



Таксе:

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 55.854.00 динара** и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. **840-742341843-24**, са позивом на број **97 21-058**, у корист Града Лесковца

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

-На основу правила грађења сарджаних у локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта, елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје, као и елаборат противпожарне заштите, односно сви елаборати предвиђени Законом.  
-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима.  
-Доградњом постојећег објекта не смеју се угрозити објекти у окружењу.  
-Планирани објекти својом врстом и карактером делатности не смеју угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, а уколико не испуне наведене услове потребна је израда Процене утицаја на животну средину на основу мишљења надлежне управе.

| Обрађивач  | Шеф одсека:  | Начелник:  |
|--|--|--|
| дипл. инг. арх.<br>Љубић Жарко   | дипл. економиста<br>Жикица Стојановић  | дипл. правник<br>Миленковић Јасминка   |
|  |  |  |

