



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-33090-LOC-1/2024

Заводни бр.: 353-265/24-02

Датум: 18.10.2024.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Звездана Стошића из Лесковца, ул. Моше Пијаде 7/7, који је поднет од стране пуномоћника Небојше Дикића из Лесковца, ул. Пчињска бр. 12, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14,145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 19 - "Доње Синковце" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(н е г а т и в н е)

за изградњу економског објекта за складиштење пољопривредних машина  
на КП бр. 352/5 и 351 КО Доње Синковце

Увидом у плански документ - План генералне регулације 19 - "Доње Синковце" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15) и приложено идејно решење, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), констатовано је да нису испуњени услови за изградњу економског објекта за складиштење пољопривредних машина на КП бр. 352/5 и 351 КО Доње Синковце.

### ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметне КП бр. 352/5 (у ИДР-у грешком наведена КП бр.352/3 КО Доње Синковце) и 351 КО Доње Синковце налазе се у обухвату Плана генералне регулације 19 - "Доње Синковце" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15) у зони 2 - радна зона "Лебански пут", подзони 2б-привређивање.

**ЗОНА 2 –Радна зона „Лебански пут“:** положајно и по намени се задржава у свему према опису у постојећем стању, уз прописивање смерница за даље унапређење и развој формирањем подзона 2а и 2б.

**Подзона 2б -Привређивање:** оријентисана је ка планираној сервисној саобраћајници формираној са њене северне стране дуж границе планског обухвата која представља њену северну границу, на југ и запад се шири до границе подзоне 2а и Лебанског пута, а на исток

до Хисарског канала, при чему се припаја уз пренамењен простор подзоне бб описане у постојећем стању.

## **ЗОНА 2 –Радна зона /пословна и производна зона**

Формира се као нова радна зона "уз Лебански пут" за коју се прописују заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама са тежњом формирања уређене и равномерне територијално заступљене привредне делатности.

### **Заједничка правила за радну зону**

- **Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони**

**Доминантна намена: услужне делатности -складишта (хладњаче, сушаре, шпедициони центар и др.) и привредна делатност малих и средњих предузећа -прехранбена индустрија (у функцији прераде и дистрибуције пре свега пољопривредних производа); Производни комплекси намењени привредној активности која се првенствено ослања на пољопривредну –ратарску и повртарску делатност базирану на широкој сировинској основи кроз прерађивачке и пратеће услужне делатности, у виду прехранбене индустрије (производња и прерада воћа и поврћа, производња кондиторских производа, меса и месних прерађевина, прерада и конзервисање млека, производња млинских производа, производња сточне хране, семенске робе и др.); Највећи значај требало би да заузме производња финалних производа тзв. "здраве хране", по високим европским стандардима; Мањи складишно-дистрибутивни центар за откуп, складиштење и организовану дистрибуцију пољопривредних производа са системом правилно размештених сабирних/ откупних станица.**

**Пратеће намене у оквиру радне зоне: услужне делатности –саобраћај (у функцији дистрибуције и извоза пољопривредних производа), мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре. У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни (велетрговине, складишта, мањи дистрибутивни центри – откупне станице, хипермаркети и др.) и мешовити: производно-комерцијални комплекси.**

**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.**

*-Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели*

Дефинисани су као максимални параметри за **комерцијално-пословни и производни комплекс** -индекс изграђености мах.1,50; индекс заузетости парцеле је мах.40%; мах. спратност П+2 (приземље+две етажне), технолошке и саобраћајне површине мах. 30%; зелене површине мин. 30%.

- *Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у

блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручује се за нове објекте минимално растојање између грађевинске и регулационе линије од **10,00m**.

- *Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница; минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 5,00m. Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00m. 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. Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: силоси, димњаци, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др, који се не урачунавају у корисну БРГП.

- *Уређење комплекса*

Дозвољена висина за рекламне стубове -билборде је 16,00m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. У оквиру комплекса предвидети формирање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације). За производне комплексе мин. ширина појаса заштитног зеленила износи: од бочних и задње границе парцеле 2,00m; према регулационој линији 5,00m. У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања -примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса планирати неопходан манипулативни простор, саобраћајне, паркинг површине, пожарне путеве и др.

## **Посебна правила за радну зону**

Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.

**ЗОНА 2** /подзона 2б/ -**Привређивање** се реализује доградњом постојећег и формирањем нових производних комплекса на неизграђеном простору који се користи у пољопривредне сврхе, након инфраструктурног опремања и формирања грађевинских парцела/комплекса градити првенствено прехранбenu и остале компатибилне индустрије, складишно дистрибутивни центар са логистичком основом, а све према заједничким правилима за радну зону.

Поред неусклађености идејног решења са планским документом, утврђени су и следећи недостаци:

1) У идејном решењу је наведена непостојећа КП бр. 352/3 КО Доње Синковце;

2) У главној свесци, у табели 0.7 *Општи подаци о објекту и локацији*, у делу *Назив просторног односно урбанистичког плана* наведен је ПГР 19 Доње Синковце центар север сл.гл. 18/15. Ознака "центар север" није у складу са планским документом чији је назив: План генералне регулације 19 - "Доње Синковце" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15);

3) У идејном решењу **наведени су нетачни индекс изграђености и заузетости**. Није наведена укупна грађевинска површина парцеле умањена за површину од катастарске парцеле бр. 351 КО Доње Синковце која се изузима са југоисточне и северозападне стране за потребе јавне површине - саобраћајнице. На основу укупне грађевинске површине израчунавају се индекс изграђености и заузетости.

**Из напред наведених правила грађења констатовано је да изградња економског објекта за складиштење пољопривредних машина у зони 2 - радна зона "Лебански пут", подзони 2б-привређивање, на КП бр. 352/5 и 351 КО Доње Синковце, није у складу са Планом генералне регулације 19 - "Доње Синковце" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15).**

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, 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058.

#### **Обрађивач**

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

#### **Руководилац групе за издавање локацијских услова**

Александар Младеновић, маст. грађ.

#### **Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

#### **ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.